



Aalto-yliopisto
Kauppakorkeakoulu

Metsäsijoittamisen verotus

Eri metsäsijoitusmuotojen
tuloverotuskysymykset luonnollisen
henkilön tilanteessa

Yritysjuridiikka

Maisterin tutkinnon tutkielma

Aapeli Laitinen

2017

Tekijä Aapeli Laitinen

Työn nimi Metsäsijoittamisen verotus: Eri metsäsijoitusmuotojen tuloverokysymykset luonnollisen henkilön tilanteessa

Tutkinto Kauppätieteiden maisteri

Koulutusohjelma Yritysjuridiikka

Työn ohjaaja Tomi Viitala

Hyväksymisvuosi 2017

Sivumäärä 76

Kieli suomi

Tiivistelmä

Suhteellisen matalatuottoinen ja vähäriskinen metsäsijoittaminen on nostanut suosiotaan etenkin vuoden 2009 finanssikriisin jälkeen. Suomessa aiemmin perinteiset metsän omistajat olivat maalla asuvat maatilalliset, mutta sittemmin myös kaupunkilaiset, jotka ovat perineet metsää tai sijoittaneet siihen. Verotuksellisesti valtion suosimat yhteismetsät sekä viime vuosien aikaan perustetut metsärahastot ovat hajauttaneet suomalaista metsäomistusta siten, että tänä päivänä Suomessa on ennen näkemätön määrä yksityisiä metsän omistajia.

Kunkin sijoittajan metsäosaaminen, ajankäytölliset resurssit ja tavoitteet sijoituskohteelta määrittävät oikeamuotoisen sijoituskohteen valinnan. Koska sijoittajan saamaan tuottoon vaikuttaa merkityksellisesti sijoitukseen liittyvä voimassa oleva verolainsäädäntö, on sijoittajan tiedostettava, kuinka erimuotoiset metsäsijoituskohteet verotetaan – oli verosubjektina sitten luonnollinen henkilö itse tai sijoituskohteena oleva erillinen verovelvollinen.

Tutkielman tavoitteena on selvittää, kuinka sijoittajan metsäsijoitusmuodon valinta vaikuttaa tämän tuloverotukseen, kun sijoituskohteena on suora metsäsijoitus, yhteismetsän osuuksien kautta sijoittaminen tai erikoissijoitusrahasto -muotoisen metsärahaston osuuksien kautta sijoittaminen. Tutkimusmetodi on oikeustieteellisen termin ”De Lege Lata” mukaisesti oikeusdogmaattinen, jolloin tutkimuskohteena ovat yhteiskuntaa sitovat oikeussäännöt.

Koska tyypillisestä metsäsijoituksesta voi saada tuloja jokaisesta tulonlähteestä, tutkimuskysymys keskittyy vahvasti tuloverolakiin, mutta myös maatilatalouden ja elinkeinotoiminnan tuloverolakeihin. Tutkimuksessa käsitellään jokaisen omistusmuodon osalta niiden vastikkeelliseen hankintaan, hallintaan ja vastikkeelliseen luovutukseen liittyvät verotukselliset ominaisuudet.

Tutkimus osoittaa, kuinka verotus kunkin omistusmuodon osalta eroaa toisistaan, sijoituksen elinkaaren kussakin vaiheessa. Yksiselitteisesti ei voida todeta, mikä metsäsijoitusvaihtoehto on sijoittajalleen muodoltaan paras. Verotuksellisesta näkökulmasta tarkasteltuna yhteismetsän osuuksiin sijoittaminen erottuu kuitenkin voimassa olevan verolainsäädännön vallitessa edukseen, verraten sitä suoraan metsäomistukseen tai erikoissijoitusrahaston kautta sijoittamiseen. Vaikka suoran metsän omistajan ja metsärahaston omistajan tulot koostuvat pääpiirteittäin samasta tulonlähteestä ja niitä verotetaan samalla veroprozentilla, suoran metsän omistaja on oikeutettu yrittäjävähennykseen ja metsävähennykseen toisin kuin metsärahasto tai sen osuuden omistajat. Vaikka metsärahastosta saatua tuloa verotetaankin suhteellisesti kovemmin, sijoittaja ei itsessään ole velvoitettu metsän hallinnollisiin tai hoidollisiin vastuisiin. Koska metsärahastojen metsät sijaitsevat usein maantieteellisesti laajalla alueella ja niitä hoidetaan ammattimaisesti, sijoittajan riskit metsärahastoon sijoittaessa ovat usein pienemmät kuin muissa metsäsijoitusmuodoissa.

Avainsanat erikoissijoitusrahasto, laki elinkeinotulon verottamisesta, luovutuksen verotus, maatilatalouden tuloverolaki, metsä, metsärahasto, metsäsijoittaminen, metsävähennys, tulolaji, tulolähde, tulonlähde, tuloverolaki, varainsiirtovero, yhteismetsä, yrittäjävähennys

Sisällysluettelo

LYHENTEET	IV
1 JOHDANTO	1
1.1 TAUSTA JA AIHEPIIRIT	1
1.2 TUTKIMUSKYSYMYKSET JA –MENETELMÄT	2
1.3 TUTKIMUSMATERIAALI JA –RAJAUKSET	3
1.4 TUTKIMUKSEN ETENEMINEN	5
2 METSÄSIJOITTAMISEN MUODOT	7
2.1 SUORA METSÄSIJOITTAMINEN JA METSÄYHTYMÄT	8
2.2 YHTEISMETSÄ	11
2.3 METSÄRAHASTO-OSUUS	14
3 METSÄ SIJOITUKSENA	16
3.1 METSÄN ARVON MÄÄRITYS	17
3.2 TUOTOT	19
3.3 KULUT	21
3.4 RISKIT	23
4 METSÄSIJOITTAMINEN LUONNOLLISEN HENKILÖN VEROTUKSESSA	26
4.1 METSÄTALOUDEN HARJOITTAMINEN JA VEROVELVOLLISUUS	26
4.2 METSÄVEROTUKSEN SOVELTAMINEN	29
4.3 VIIMEAIKAISET MUUTOKSET METSÄÄN LIITTYVÄSSÄ VEROTUKSESSA	31
5 METSÄSIJOITUKSEN HANKINNAN VEROTUS	33
5.1 SUORAN METSÄSIJOITUKSEN HANKINTA	33
5.2 YHTEISMETSÄN OSUUKSIEN HANKINTA	37
5.3 METSÄRAHASTO-OSUUKSIEN HANKINTA	39
5.4 ERI OMISTUSMUOTOJEN VERTAILU NIIDEN HANKINNAN AIKANA	41
6 METSÄSIJOITUKSEN VEROTUS SEN OMISTUKSEN AIKANA	42
6.1 SUORAN METSÄSIJOITUKSEN OMISTAMINEN	43
6.2 YHTEISMETSÄOSUUKSIEN OMISTAMINEN	49
6.3 METSÄRAHASTO-OSUUKSIEN OMISTAMINEN	51
7 METSÄSIJOITUKSEN LUOVUTUKSEN VEROTUS	53
7.1 SUORAN METSÄSIJOITUKSEN LUOVUTUS	54
7.2 YHTEISMETSÄN OSUUKSIEN LUOVUTUS	56
7.3 METSÄRAHASTO-OSUUKSIEN LUOVUTUS	58
8 POHDINTA	59
9 JOHTOPÄÄTÖKSET	68

LÄHTEET	70
----------------------	-----------

Taulukkoluettelo

Taulukko 1. Metsäsijoitusten verotuksellinen vertailu niiden hankintavaiheessa	41
Taulukko 2. Metsäsijoitusmuotojen verotukselliset eroavaisuudet sijoituksen elinkaaren aikana. 60	

Kuvaluettelo

Kuva 1. Metsätaloudesta ansaittua tuloa verotetaan kustakin tulolähteestä johdetun verolain mukaan	28
Kuva 2. Suorasta metsäomistuksesta saadut tulot	43

Lyhenteet

EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta
Kemera -laki	Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki
MVL	Maatilatalouden tuloverolaki
TVL	Tuloverolaki
VML	Laki verotusmenettelystä
YML	Yhteismetsälaki

1 Johdanto

1.1 Tausta ja aihepiirit

Metsätalous on Suomessa ollut jo kautta aikain yksi kansantalouden merkittävimmistä elinkeinojen lähteistä. 1900 –luvulla suurimpia metsänomistajia olivat maaseudun tilalliset, valtio ja metsäteollisuuden suuret yhtiöt, mutta sittemmin omistusrakenne on hajautunut erityisesti metsätilojen perintöjen ja yksityishenkilöiden ostamien metsätilojen vuoksi. Toisaalta, metsän omistus koskettaa yhä suurempaa väestöä, sillä perinnöt ovat hajautaneet niiden omistusrakennetta ja ihmiset ovat ostaneet pienempiä metsäkiinteistöjä sijoituskohteikseen tai kotiseudultaan virkistyskäyttöön. Erityisesti globaalin finanssikriisin, vuoden 2009 jälkeen vakaata tuottoa tarjoava metsäsijoittaminen on kasvattanut suosiotaan koko kansan suosimien osakesijoitusten ja vähäriskisten korkosijoitusten rinnalla.

Kun epävarma taloustilanne nujertaa korkosijoitusten tuottoja sekä heiluttaa osakekurseja, metsän kasvu ei ole pysähtynyt. Vaikka metsässä olevat puut kasvavat jatkuvasti, täytyy metsässä oleville puille olla kysyntää, jotta sen hinta pysyy stabiilina – puun kysyntää on vahvistanut viime aikoina Suomessa tehdyt mittavat investoinnit metsäteollisuuden ympärille. Metsäsijoittamisen ja sen kannattavuuden yksi merkittävä tekijä on myös valtion harjoittama veropolitiikka, jolla voidaan joko suosia tai asettaa metsäsijoittajat epäsuosioon verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Valtion harjoittama veropolitiikka on usein noudattanut sen hetkisen hallituksen arvomaailmaa.

Suomessa eri metsäsijoittamisen tyypillisimpiä muotoja luonnolliselle henkilölle ovat suora metsäsijoittaminen, yhteismetsän kautta sijoittaminen, metsärahaston osuuden kautta sijoittaminen tai metsäteollisuuden osakkeiden kautta sijoittaminen. Luonnollisen henkilön näkökulmasta sijoitusmuodon valinnalla on olennainen merkitys sijoituksen verotukseen sen hankinta-, omistus- ja luovutusvaiheessa. Sijoittajan tavoitteet ja motivaatio sijoitusta kohtaan määrittelevät sen, minkä muotoinen sijoitusvaihtoehto on hänelle paras. Kun sijoitusmuodon valinnalla voi vaikuttaa sijoituksen verotukseen, myös verosuunnittelu voi ohjata sijoituspäätöksen teossa. Toisaalta, pelkän verosuunnittelun näkökulmasta sijoituspäätöstä ei ole syytä tehdä, koska verotus voi muuttua tulevaisuudessa hyvinkin paljon siitä, mitä se sijoitushetkellä on.

Samaan aikaan kun perinteinen, suora metsäsijoittaminen on nostanut suosiotaan, myös yhteismetsät ovat lisääntyneet. Suomessa monet finanssilaitokset ovat perustaneet myös metsärahastoja, joita ei ennen 2000 -lukua ole ollut. Näiden ansiosta myös heillä on mahdollisuus sijoittaa maamme metsävarallisuuteen, joilla ei kokonaiseen metsäkiinteistöön omalla sijoitusvarallisuudellaan tai osaamisellaan olisi mahdollista päästä sijoittamaan. Maksimaalista tuottoa tavoittelevalta suoraan metsään sijoittavalta vaaditaan paljon tietoa ja taitoa metsän hoidosta, sen markkinoista ja verotuksesta, kun esimerkiksi metsärahastoon voi sijoittaa ilman sen suurempaa metsäasiantuntemusta tai vero-osaamista. Kun sijoitusrahastoyhtiöt ovat ostaneet suuria metsäkokonaisuuksia metsärahastoihinsa, joihin yksityishenkilöt ovat sijoittaneet, voidaan Suomessa todeta tällä hetkellä olevan ennennäkemätön määrä yksityisiä metsän omistajia, vaikka omistus ei olisikaan suoraa vaan välillistä, rahaston kautta tapahtuvaa. Kun globaali markkinatilanne näyttää edelleen ontuvalta, ei innostus metsäsijoittamiseen ole vielä hiipunut, muutoin kuin metsäkiinteistöjen hintojen nousulla, niiden kovan kysynnän takia.

1.2 Tutkimuskysymykset ja –menetelmät

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, kuinka luonnollisen henkilön metsäsijoitusmuodon valinta vaikuttaa tämän tuloverotukseen sen hankinta-, hallinta- ja luovutustilanteessa. Tutkimus rakentuu seuraavan tutkimuskysymyksen ympärille:

- *Mitkä ovat eri metsäsijoittamismuotojen verokysymykset sijoituksen elinkaaren aikana luonnollisen henkilön verotuksessa?*

Ajankohtana aiheen tutkiminen on erityisen otollinen, sillä perinteisen suoran metsäsijoittamisen rinnalle ovat tulleet myös vahvasti yhteismetsät sekä metsärahastosijoittaminen sijoitusmuotona on Suomessa varsin tuore. Rahastosijoittamisen suosion kasvu on lisääntynyt lähinnä finanssikriisin vaikutuksen ansiosta, jolloin perinteisten osake- ja korkosijoitusten tuotot ovat laskeneet tai muuttuneet entistä epävarmemmiksi. Samaan aikaan nykyisen Sipilän hallituksen (vuonna 2017) toimenpiteet ovat muuttaneet luonnollisen henkilön verotusta liittyen suoraan metsäsijoittamiseen – sen omistukseen ja vastikkeettomaan luovutukseen. Keskeisinä veromuutoksina vuoden 2017 alusta ovat yrittäjävähennys, joka koskee myös suoran metsän omistajia sekä metsälahjavähennys metsäkiinteistön vastikkeettomassa luovutustilanteessa.

Tutkimuskysymykseen vastaamalla lukijalle on tarkoitus saada ymmärrys siitä, mitkä verovelvollisuudet tai -oikeudet koskevat luonnollista henkilöä sen sijoittaessa joko suoraan metsäkiinteistöön, yhteismetsän osuuksiin tai metsärahastoon - sijoituksen hankinta, hallinta ja luovutusvaiheissa. Tavoitteena ei ole tutkia sitä, onko metsäsijoittaminen kannattavaa tai suotavaa verrattuna muihin sijoitusvaihtoehtoihin, vaan tulkita näkökulmia siitä, kuinka luonnollinen henkilö voi tyypillisimmin sijoittaa metsävarallisuuteen Suomessa ja mitkä ovat kussakin tilanteessa tämän verovelvollisuudet voimassa olevan lainsäädännön vallitessa. Tavoitteena on siis verrata nykyisen lainsäädännön velvoittamaa verolainsäädäntöä, erimuotoisten metsäsijoitusten tapauksissa. Tämän tyyppisen tutkimuksen tavoitteena on siten viitata voimassa oleviin oikeussäännöksiin, kuten oikeustieteellinen termi ”De Lege Lata” osoittaa.

1.3 Tutkimusmateriaali ja –rajaukset

Tutkimusmetodina tässä tutkimuksessa on käytetty oikeusdogmaattista menetelmää, jossa tutkimuskohteena ovat yhteiskunnan sen hetkiset, voimassaolevat ja sitovat oikeussäännöt. Koska metsätalous ja myöskin -sijoittaminen ovat merkittävässä roolissa suomalaisten keskuudessa, suomalaista tutkimusaineistoa ja -materiaalia on laajalti käytettävissä. Luonnollisen henkilön verolainsäädäntö on myöskin kansallista, joten kansainvälistä verotuskäytäntöä ei ole tarvetta soveltaa tämän tutkimuksen toteuttamisessa.

Kokonaisuudessaan metsäsijoittamisesta ja siihen liittyvästä verotuksesta löytyy paljon suomenkielistä, luotettavaa materiaalia lainsäätäjien, tämän hetkisen hallituksen sekä aiheen parissa työskentelevien toimesta. Käytetyimpiä lähteitä tämän tutkimuksen toteutuksessa ovat ajantasaiset kansalliset verolainsäädännöt, Verohallinnon päivitettyt ohjeet, ajankohtaiset artikkelit sekä aiheeseen liittyvä oikeuskirjallisuus. Jotta tutkimuksesta saadaan toteutettua ajantasainen, käytäntöön vahvasti liitännäinen kokonaisuus, merkittävänä lähteenä ovat myös asiantuntijahaastattelut. Tutkimuksen toteuttamiseksi haastateltavia on kolme: yksi suomalaisen metsärahaston hoitaja sekä kaksi metsäverotuksen parissa työskentelevää asiantuntijaa.

Kuten Pro gradu -tutkielmissa yleisesti, myös tässä tutkielmassa on tarkoituksena osoittaa tutkimuksen laatijan tieteellinen osaaminen tämän selkeän ja tieteellisen ilmaisun kautta. Tutkimuksen on siis syytä olla tarkasti rajattu, jotta tutkimuksen ydin pysyy tietyssä kehyksessä, eikä yksittäiset asiahaarat jää avoimiksi tai liian pintapuolisesti käsitellyiksi.

Tämän tutkimuksen kehyksenä on luonnollisen henkilön erityyppisten metsäsijoitusten verotusvaikutukset sen hankinta-, hallinta- ja luovutustilanteissa.

Oleellista on tässä vaiheessa todeta, että tämän tutkimuksen verotuskysymykset käsittävät tuloverotukseen liittyvät näkökohdat, jolloin tutkimuksen ulkopuolelle jää ensinnäkin arvonlisäverotus. Arvonlisäverotuksen käsitteleminen tämän tutkimuksen osana aiheuttaisi vaaran tutkimuksen liialliseen laajuuteen ja mahdollisuuteen sen pintapuolisuudesta. Toisekseen arvonlisäverotus ei liity kaikkiin tutkimuksen keskiössä oleviin sijoitusmuotoihin. Lisäksi voidaan ajatella, että luonnollinen henkilö on metsäsijoittaja, mikäli tämä harjoittaa metsäsijoittamista hallinnoimansa yhtiön kautta. Vaikka näin onkin, juridisesti yhtiö omistaa tällöin sijoituskohteen, eikä tämän tutkimuksen aiheena ole käsitellä yhtiön harjoittaman sijoitustoiminnan verotusta. Ja toisaalta, vaikka yhtiömuotoinen, välillinen sijoittaminen onkin mahdollista, ei se tällä hetkellä ole välttämättä ominaisuuksiltaan perusteltua yksinään metsäsijoittamisessa, koska silloin erityisesti osakeyhtiön kautta metsään sijoittaminen saattaisi ajaa metsästä saatavat tuotot kaksinkertaisen verotuksen piiriin.

Yhtenä metsäsijoittamisen muotona on myös sijoittaa suoraan esimerkiksi suuren metsäteollisuuden yhtiön osakkeisiin. Myös pörssiyhtiön osakkeisiin sijoittaminen jää tämän tutkimuksen ulkopuolelle, jotta pääpaino pysyy nimenomaisesti metsäsijoittamisessa, sillä pörssiyhtiöt, jotka sijoittavat metsään, harjoittavat pääasiassa muutakin metsäteollisuuden osa-aluetta. Toisaalta – yhteismetsä on juridisesti erillinen verovelvollinen, jolloin tutkimuksen kokonaisuuden hahmottamisessa on tärkeää ymmärtää, että vaikka yhtenä keskiönä tutkimuksessa on erillisenä verovelvollisena oleva yhteismetsä, eroaa se ominaisuuksiltaan muista yhteisetyksistä ja yhtiöistä. Koska tutkimuksen tarkoituksena on selvittää luonnollisen henkilön metsäsijoittamiseen liittyvää tuloverotusta, metsärahastoista käsitellään ainoastaan erikoissijoitusrahaston kautta tapahtuvaa metsärahastosijoittamista. Muut sijoitusrahastot kuin erikoissijoitusrahastot, jotka sijoittavat metsään, ovat suunnattu enemmän institutionaalisille sijoittajille, eivätkä ne tämän tutkimuksen osana ole sen takia perusteltavia käsitellä. Tutkimuksen ulkopuolelle jätetään myös ulkomaisten metsärahastojen eli ”Real Estate Investment Trust” (REIT) kautta sijoittaminen, jolloin tutkimuksen pääpaino pysyy metsäsijoittamisessa kotimarkkinoilla.

Metsäomistuksen ajattelemisen elinkaarimallin mukaan täsmennetään käsiteltäväksi luonnollisen mallin mukaan. Eli sijoituksen hankinta- ja luovutustilanteet käsitellään ainoastaan vastikkeellisen saannon ja luovutuksen mukaan. Tutkimuksen ulkopuolelle rajataan siten vastikkeettomat, esimerkiksi lahjoituksen tai perinnön kautta saadut tai luovutettavat metsäomistukset kaikkien metsäsijoitusmuotojen osalta. Näin ollen myös vuodelle 2017 tullut mahdollisuus metsälahjavähennykseen jätetään tutkimuksen osana käsittelemättä.

1.4 Tutkimuksen eteneminen

Tutkimuksen rakenne on jaettu yhdeksään eri päälukuun. Johdanto luvun jälkeisessä, toisessa pääluvussa selvitetään tyypillisimmät vaihtoehdot metsäsijoittamisesta Suomessa – suora metsäsijoittaminen, yhteismetsät ja metsärahastot. Suora metsäsijoittaminen on kaikkein tyypillisin ja suurelle osalle kansaa ainakin jollain muotoa tuttu muoto sijoittaa varallisuutta. Konkreettinen sijoituskohde on yksinkertainen ymmärtää – metsäkiinteistöllä oleva puusto kasvaa ja kun se on kasvanut tarpeeksi, puuta voi myydä, josta saa metsätalouden tuloa. Yhteismetsiä on Suomessa ollut jo pitkään, mutta niiden suosio on entisestään kasvanut metsäsijoittamisen suosion kasvaessa. Samaan aikaan yhteismetsiä on verotuksellisesti suosittu, jotta Suomen hajautunut metsäomaisuus saataisiin suuremmiksi hallinnoitaviksi yksiköiksi. Yhteismetsien suosion kasvua selittää siis myös se, että mitä suurempana kokonaisuutena metsätaloutta voi harjoittaa, sitä suuremmat ”skaalaedut” yhteismetsän jäsenet saavat. Metsärahastot ovat Suomessa suhteellisen tuore sijoitusmuoto – erikoissijoitusrahastossa hyvin pienelläkin sijoitussummalla on mahdollisuus päästä omistamaan suurta metsäkokonaisuutta sijoitussumman suhteen mukaisesti. Metsärahaston osuuden omistajalla ei kuitenkaan ole vastuuta metsärahaston hallinnoimista metsistä – vastuu on sijoitusrahastoyhtiöllä, joka hallinnoi metsärahaston osuuksien omistajien metsiä.

Vaikka metsä onkin monelle suomalaiselle tuttu, etenkin suoraan metsään sijoittaminen vaatii sijoittajaltaan paljon konkreettista osaamista, jotta sijoituksesta voidaan saada taloudellisesti mahdollisimman kannattava. Kolmannessa pääluvussa syvennyttäänkin tarkemmin siihen, mitä metsä käytännössä tarkoittaa sijoituksena – kuinka metsän arvo voidaan määrittää, mitkä ovat sen tuotot ja kulut sekä tyypillisimmät riskit. Koska tutkimuksen pääpaino on nimenomaisesti metsäsijoittamisessa ja sen verotuksessa

luonnollisen henkilön tilanteessa, metsäkiinteistölle mahdollisia muita lisäarvoja kuten maa-aineksista saatavia tuloja ei tämän tutkimuksen osana oteta sen enempään huomioon.

Neljännessä pääluvussa käsitellään tutkimuksen ydintä – metsään liittyvää verotusta kokonaisuudessaan. Ketkä ovat metsäsijoittajia ja metsätalouden harjoittajia sekä verovelvollisia metsäsijoittamisessa ja kuinka verotusta sovelletaan metsäsijoittamiseen. Juuri tapahtuneiden veromuutosten takia on tärkeää selvittää, mitkä metsäsijoittamiseen liittyvät verotuksen piirteet ovat muuttuneet aiemmasta. Luonnollinen henkilö metsäsijoittajana voi ansaita tuloja kaikista kolmesta tulonlähteestä – henkilökohtaisen-, maatalouden- tai elinkeinotoiminnan tulon lähteestä. Näitä tulonlähteitä verotetaan niistä johdettujen verolainsäädäntöjen mukaan, joita ovat tuloverolaki (jäljempänä TVL), maatilatalouden tuloverolaki (jäljempänä MVL) ja laki elinkeinotulon verottamisesta (jäljempänä EVL). Luonnollisen henkilön saamat tulot jaotellaan vielä verotettavaksi joko ansio- tai pääomatuloksi.

Kun aiemmissa pääluvuissa olemme käsitelleet teoriatasolla, mitä metsäsijoittamisella tarkoitetaan, mitä sijoitusvaihtoehtoja metsäsijoittajalla on ja mitä verolakeja niihin liittyy, voidaan viidennessä, kuudennessa ja seitsemännessä luvussa käsitellä, kuinka voimassaolevaa verolainsäädäntöä sovelletaan metsäsijoituksen elinkaaren kussakin vaiheessa. Luvussa viisi käsitellään luontevasti, mitä verokysymyksiä tulee ottaa huomioon metsäsijoituksen vastikkeellisessa hankinnassa. Luvussa kuusi selvitetään, kuinka metsäsijoituksen tulot ja menot koostuvat sekä kuinka ne huomioon otetaan sijoittajan verotuksessa. Luvussa seitsemän selvitetään sijoituksen vastikkeelliseen luovutukseen liittyvät veroseuraamukset. Kussakin kappaleessa käsitellään tutkimuksen keskeisiksi metsäsijoittamisen muodoiksi valitut tavat. Kun samoissa kappaleissa käsitellään kaikki metsäsijoitusmuodot, sijoituskohteen kussakin elinkaaren vaiheessa, tulee jokainen sijoitusmuoto verotuksineen verrattavaksi. Näin ollen lukija pystyy tutkimuksen lukemalla saada arvokasta tietoa siitä, mikä on tietyn sijoitusmuodon verokohtelu sijoituksen tietyssä vaiheessa verrattuna toiseen sijoitusmuotoon.

Luvussa kahdeksan analysoidaan tutkimuksesta nousseita, eri sijoitusmuotojen keskeisimpiä verotuksellisia eroja ja pohditaan voimassaolevan metsäverotuksen toimivuutta, kun sijoittajana on luonnollinen henkilö. Viimeisessä luvussa yhdeksän, todetaan tutkimuksen onnistuminen ja sen luoma lisäarvo kohdennetulle lukijakunnalle sekä tuodaan esille

konkreettisuus aiheesta mahdollisesti nousseille jatkotutkimusaiheille. Tämän tutkimuksen kohderyhmänä ovat lukijat, jotka jo omistavat metsää joko suoraan tai välillisesti tai harkitsevat sijoittavansa siihen.

2 Metsäsijoittamisen muodot

Metsä on monille suomalaisilla hyvin tuttu, sillä maamme pinta-alasta hieman reilu kolme neljänneistä on metsien peitossa. Useiden suomalaisten onkin helppo samaistua Warren Buffetin ajatukseen: *”Sijoita vain sellaiseen, minkä ymmärrät.”*¹ Toisaalta, on niitäkin suomalaisia, jotka eivät tunne metsäsijoittamista hyvin, vaikka haluaisivat metsään sijoittaa tai ovat jo sijoittaneet joko itsenäisesti tai omistavat sitä esimerkiksi perinnön kautta saatuna. Metsäsijoittamisen suosio on selkeästi kasvanut viime vuosina, johtuen muutoin vaihtelevista ja epävarmoista sijoitusmarkkinoista. Esimerkiksi viimeisen viiden vuoden aikana vuosittaiset metsäsijoitusmarkkinat ovat kasvaneet 100 miljoonasta eurosta 400 miljoonaan euroon. Tämä ei kuitenkaan itsessään johdu siitä, että luonnolliset henkilöt olisivat yksinään innostuneet näin merkittävästi suorista metsäsijoituksista, vaan siitä, että metsäyhtiöt ovat alkaneet realisoida metsäomaisuuttaan ja ammattimainen metsäsijoittaminen on lisääntynyt.²

Metsäsijoittaminen soveltuu yleisesti henkilöille, jotka tavoittelevat sijoitetulle pääomalle vakaata tuottoa kohtuullisen pienellä riskillä. Nykyisessä, vaihtelevassa markkinataloudessa metsäsijoitusten suosio on kasvanut, sillä metsäsijoittamisen tuotto ei ole suoraan markkinoista riippuvainen – metsästä ei kuitenkaan välttämättä saa joka vuosi tuloja, sillä tulon saanti edellyttää, että metsässä on myytävää puuta. Mutta toisaalta, metsän omistajan ei ole välttämättä pakko edes myydä puuta, vaikka sitä olisikin, mikäli puun hinta on matalalla. Metsämaan ja puun arvo eivät ole pitkällä aikavälillä suuresti ailahtellut, vaan ne ovat pitkälti noudattaneet inflaation kehitystä. Näin ollen metsä on historiallisesti katsottuna tarjonnut myös varsin hyvän suojan inflaatiota vastaan.³

Tapa, kuinka metsäomaisuuteen kannattaa kunkin sijoittajan sijoittaa, riippuu siitä, millainen sijoitettava summa sijoittajalla on tarkoitus metsään sijoittaa sekä mitä tietoa ja taitoa

¹ Oksaharju 2015

² Herrala 2016 A

³ Uotila 2014

sijoittajalla on metsästä. Myös ajankäytölliset resurssit ovat tärkeä tiedostaa ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Erityisesti suoraan metsäkiinteistöön sijoittavalla tulee olla aikaa sijoituksen hoitamiseen ja hallinnointiin etenkin silloin, kun sijoitetulle pääomalle halutaan saada mahdollisimman hyvä tuotto. Jos tarkoituksena on ulkoistaa kaikki metsänhoito ulkopuoliselle toimijalle, metsän hallinnointiin kannattaa kuitenkin mahdollisuuksien mukaan käyttää resursseja esimerkiksi haettaessa tarjouksia puun myyntitilanteessa potentiaalisilta puunostajilta. Mitä vähemmän metsäsijoittajalla on sijoitettavaa pääomaa ja resursseja käytettävissään, sitä yksinkertaisempaan ja helppohoitaisempaan sijoitusmuotoon tämän kannattaa päätyä.⁴

Luonnollisen henkilön tyypillisimmät vaihtoehdot suomalaiseen metsään sijoittaessa:

- Suora metsäsijoittaminen
- Yhteismetsän osuuksiin sijoittaminen
- Sijoitusrahastoyhtiön hallinnoiman metsärahaston (erikoissijoitusrahaston) osuuksiin sijoittaminen

Kuten edellisessä luvussa (1.3. *Tutkimusmateriaali ja -rajaukset*) totesimme, tutkimuksen ulkopuolelle jäävät yhtiöiden kautta metsään sijoittaminen sekä ulkomaisten rahastojen kautta metsään sijoittaminen. Sijoitusrahasto –muotoisessa metsäsijoittamisessa keskitymme erikoissijoitusrahasto –muotoisiin metsärahastoihin, jotka ovat sijoitusrahastolain mukaisia ja soveltuvat paremmin luonnollisille henkilöille, jotka ovat pääasiassa piensijoittajia.

2.1 Suora metsäsijoittaminen ja metsäyhtymät

Metsäsijoittamisen yleisimpänä muotona voidaan pitää suoraa metsäomistusta. Sillä tarkoitetaan sitä, että luonnollinen henkilö omistaa suoraan sijoitusmetsän joko itse tai yhdessä useampien henkilöiden kesken. Suora metsäsijoittaminen sijoitusmuotona vaatii luonnollisesti kaikkein eniten sijoituspääomaa, tietoa, taitoa ja aikaa sen onnistumiseen sijoituksena. Suomessa keskimääräisen metsätilan koko on suhteellisen pieni, noin 30 hehtaaria.⁵ Perinteisesti suomalainen metsätalous on ollut pienmetsävaltaista

⁴ Huuskonen 2015

⁵ Luonnonvarakeskus: Metsämaan omistus 2013

perhemetsätaloutta. Tästä johtuen metsien keskimääräinen omistusaikakin on ollut suhteellisen pitkä, noin 23 vuotta, sillä valtaosa metsistä siirtyy uusille omistajille, sukupolvelta toiselle, vasta perinnön seurauksena. Koska suomalainen yhteiskunta on kaupunkilaistunut, ei voida enää puhua tyypillisestä metsän omistajasta. Aiemmin tyypilliseksi, niin kutsutuksi perhemetsän omistajaksi nimettiin maalla asuva, vähän koulutettu maanviljelijämies. Vaikka yhä suurempi osuus metsän omistajista on eläkeläisiä, on metsäomistuksen rakenne entisestään pirstoutunut – yhä suurempi osa metsän omistajista on kaupunkilaisia ja vailla metsätietoa tai mielenkiintoa siihen. Myös tulevaisuudessa suuri osa yksityisten henkilöiden metsävarallisuudesta tulee muuttamaan omistustaan – vuonna 1999 kaikista suomalaisista metsän omistajista vähintään 60 -vuotiaita oli noin 44 %, kun vuonna 2009 vastaava osuus oli jo 56 %. Tästä johtuen myös metsän omistajien omatoimisuus on jatkuvasti vähenemään päin ja metsän hoidollisia palveluja ostetaan enenemissä määrin ulkopuolisilta toimijoilta.⁶

Metsäsijoittamisen suosion kasvusta kertoo myös metsäkiinteistöjen hintojen nopea kasvu – vuonna 2010 Suomessa tehtyjen metsätilakauppojen keskihinta hehtaarilta oli noin 2450 euroa kun se vastaavasti oli vuonna 2013 yli 2750 euroa. Nousua on siis ollut neljän vuoden aikana noin 12 %. Samaan aikaan myös kauppohenkilöiden lukumäärä ja tilojen keskipinta-ala ovat kasvaneet noin 20 %.⁷ Metsäsijoittajalle keskimääräisten metsähehtaareiden hintojen kasvu tietää sijoituksen tuoton laskua, mikäli aikoo sijoittaa metsään nyt, kun metsästä myytävän puun hinta on keskimäärin pysynyt samana viimeajat. Mikäli metsätilojen hinnat jatkavat kasvuaan, voi se johtaa metsätilakauppojen ylikuumenemiseen ja lopulta niiden hintojen laskuun. Ylihintatilanteessa tuotot jäävät useimmille sijoittajille vääjäämättä alle odotusten, eivätkä he ole valmiita maksamaan ”ylihintaa” sijoituksestaan.⁸ Toisaalta, pahimmat hintojen nousut ovat tällä hetkellä jo taittuneet laskuun, sillä vuonna 2016 metsätilojen mediaanihinnat nousivat vain hieman Etelä- ja Pohjois-Suomessa, kun ne Keski-Suomessa jopa hieman laskivat.⁹

Suoran metsäkiinteistön hankkiminen vaatii, että sijoittaja tietää mikä on ostettavan kohteen käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sen hetkistä oikeaa markkinahintaa. Oikean markkinahinnan selvittäminen on metsäkiinteistön kohdalla usein haastavaa, sillä sen arvoon

⁶ Metsän tutkimuslaitos 2012

⁷ Luonnonvarakeskus: Metsäkiinteistöjen kauppahinnat 2014

⁸ Herrala 2016 B

⁹ Horne ym. 2017

voivat vaikuttaa monet muutkin tekijät kuin pelkkä maapohja ja siellä oleva puusto. Ennen tilan hankintaa sijoittajan täytyy tietää, mistä on halukas ostamaan metsää – onko se lähellä asuinpaikkaa tai kotikuntaa, jolloin sitä voi olla helpompi hallinnoida ja hoitaa itse, haluaako hän hankkia rehevää metsää Etelä- tai Keski-Suomesta vai haluaako hän samalla rahalla enemmän hehtaareita kitukasvuisemmalta alueelta Pohjois-Suomesta. Kun tiedostaa alueen, mistä haluaa metsämaata ostaa, täytyy markkinoihin tutustua. Metsän arvon määrittämiseen sekä sen tuottoihin, kuluihin ja riskeihin tutustumme tarkemmin luvussa 3. *Metsä sijoituksena.*

Suorassa metsäsijoittamisessa suositeltu sijoitusaika on melko pitkä, keskimäärin noin 10-20 vuotta. Sijoitusajan pituus johtuu siitä, että joka vuosi metsästä ei välttämättä ole saatavilla tuottoa ja metsäsijoituksen tavoitteelliseen, noin neljän prosentin reaalityottoon vaaditaan usein myös tuloa metsästä eikä ainoastaan sen maapohjan ja puuston arvonnousua.¹⁰ Suoran metsäsijoituksen heikkoutena voidaan toisinaan pitää sen epälikvidisyyttä. Sillä tarkoitetaan sitä, että metsäkiinteistöä ei välttämättä ole lyhyellä aikavälillä helppoa myydä. Suoraan omistettu metsätila ei kuitenkaan aina ole epälikvidi – hyvin hoidettu metsä hyvällä sijainnilla voi saavuttaa paljon potentiaalisia ostajia, kun vastaavasti huonosti hoidetusta metsästä huonolla sijainnilla voi olla vaikea saada sijoitettua pääomaa realisoitua. Etenkään tällä hetkellä likvidiys ei välttämättä ole ongelmana, kun metsiä ostetaan enemmän kuin koskaan aiemmin. Monet sijoittajat vaativat sijoitukseltaan myös tasaista tulovirtaa. Sijoituspäätöstä tehtäessä sijoittajan tulee siis miettiä, mitä tavoitteita tällä on sijoitukselta. Metsästä, jossa on eri kasvuvaiheessa olevaa puustoa, on puun myynnistä mahdollista saada tasaista tulovirtaa, kuin vastaavasti metsästä, johon on juuri ennen sen myyntiä toteutettu kattava päätehakkuu.¹¹

Kaikille metsäsijoittajille metsä ei kuitenkaan välttämättä ole pitkäaikainen sijoitus, sillä erilaiset ihmiset, erilaisilla sijoitusnäkemyksillään hakevat sijoitukseltaan niitä ominaisuuksia, jotka parhaiten palvelevat itseään. Joku voi siis esimerkiksi pyrkiä ostamaan huonosti hoidetun metsäkiinteistön alle sen realistisen markkinahinnan. Tämän jälkeen tavoitteena voi olla kunnostaa ja hoitaa se tuottavammaksi metsätalousmaaksi ja näin ollen

¹⁰ Tolonen 2016

¹¹ Tilli 2017

tavoitella sen arvonnousua ja myydä se muutaman vuoden omistuksen jälkeen sen hetkiselä, realistisella markkinahinnalla.

Metsäyhtymällä tarkoitetaan yhteisomisteista metsää ja sen tarkoituksena on lain mukaan harjoittaa kestävää metsätaloutta. Metsäyhtymä on verotusyhtymä, jossa kaksi tai useampi henkilö omistaa yhdessä metsää. Perinteisiä esimerkkejä metsäyhtymästä ovat puolisoien yhdessä omistama metsä tai esimerkiksi metsä, jonka rintaperilliset ovat perineet vanhemmiltaan.¹² Kaikkein yksinkertaisin menetelmä metsää perittäessä olisi, että esimerkiksi yksi henkilö perisi metsät ja muut perilliset saisivat jotain muuta samassa suhteessa, koska metsäyhtymän asioista päätettäessä osakkaiden keskuudessa täytyy vallita yksimielisyys. Varsinkin tilanteet, joissa osakkaat eivät pysty yksimielisesti päättämään yhtymän asioista, aiheuttavat ongelmia yhtymän päätöksien teoissa. Riitatilanteiden välttämiseksi yhtymän osakkaiden tulee laatia yksiselitteiset linjaukset siitä, kuinka ja ketkä hoitavat mitkäkin metsätilaan liittyvät asiat.¹³ Metsäyhtymän hallinnointia helpottaa se, että yhdestä metsätilasta laaditaan vain yksi veroilmoitus, mutta jokainen osakas saa metsästä omistussuhteen mukaan tuloa. Henkilökohtaisesti saatu tulo puolestaan verotetaan kunkin verovelvollisen henkilökohtaisen verotuksen mukaan.

2.2 Yhteismetsä

Merkittävin eroavaisuus yhteismetsässä ja yksin tai yhdessä omistetussa suorassa metsäomistuksessa on se, että yhteismetsät ovat verottajan näkökulmasta yhteisetuusia ja niitä verotetaan erillisinä verovelvollisina. Yhteisetuudesta, tässä tapauksessa yhteismetsästä, sen osakkaan saama tulo on tälle verovapaata.¹⁴

Yhteismetsällä tarkoitetaan kiinteistöille yhteisesti kuuluvaa aluetta, jonka tarkoituksena on harjoittaa kestävää metsätaloutta sen osakkaiden hyväksi, samoin kuten metsäyhtymissä. Yhteismetsä muodostuu osakaskunnasta, jossa yhteismetsän omistajat ovat osakkaina.¹⁵ Yhteismetsien historia ulottuu jopa 1800 -luvun lopulle ja vuoden 2017 alussa yhteismetsät kattoivat noin viisi prosenttia suomalaisista yksityisistä metsän omistajista. Yhteismetsän osuus vaatii sijoittajaltaan useimmiten vähemmän työtä ja hallinnointia verrattuna siihen,

¹² Jauhiainen 2017, 16

¹³ Metsäyhtymä 2016

¹⁴ Jauhiainen 2017, 15-17

¹⁵ Yhteismetsälaki: 1§, 3§

että omistaa suoraan metsäkiinteistön joko yksin tai yhdessä yhtymän kautta. Yhteismetsän osakaskunta, eli sen omistajat, valitsevat yhteismetsän hoitokunnan, joka päättää yhteismetsän asioista ja hoitokunta valitsee yhteismetsän toimitsijan, joka vastaa sen käytännön hallinnoinnista. Yhteismetsän asioiden päätöksenteko on yksinkertaista verrattuna esimerkiksi metsäyhtymiin, koska hoitokunnan tekemät päätökset vaativat äänen enemmistön. Näin ollen yksittäiset erimielisyydet päätöksenteossa eivät kaada haettavaa suuntaa sille, millaisia päätöksiä yhteismetsässä tehdään.¹⁶

Kun yhteismetsästä laaditaan koko yhteismetsän kattava hoitosuunnitelma, on se siten kokonaisuutena usein suurempi kuin suoraan metsää omistavan metsäalueet. Kun yhteismetsä toimii suurempana metsätaloudellisena yksikkönä, on sen hoidon yksikkökustannukset lähtökohtaisesti pienemmät ja myyntipuun hinta vastaavasti parempi verrattuna pienempiin yksikköihin. Yhteismetsä on metsätaloudellisena yksikkönä siten tehokkaammassa käytössä ja estää metsätilojen omistusten pirstoutumista esimerkiksi perintöjen seurauksena. Koska valtion tavoitteena on metsätalouden tehokkuuden lisäämiseksi kasvattaa yksityisomistuksessa olevien metsätilojen kokoja, on valtio viime vuosina suosinutkin yhteismetsän kautta harjoitettavaa metsätaloutta verotuksellisesti.¹⁷

Yhteismetsä on hallinnollisena yksikkönä yleensä melko yksinkertainen – sitä voisi jopa verrata taloyhtiön hallintoon. Koska yhteismetsässä metsänhoidolliset, puukauppaan ja hallintoon liittyvät asiat hoitavat yhteisesti valitut henkilöt, sopii varsinkin suurempi yhteismetsä sijoituskohteeksi metsäsijoittajalle, jolla ei välttämättä ole niin paljon mielenkiintoa, osaamista eikä aikaa suoraomisteisen metsän hoitoon. Toisaalta, yhteismetsässä ei välttämättä pysty tekemään niitä ratkaisuja, mitä suorassa omistuksessa olevaan metsään voisi tehdä. Koska yhteismetsä alueena kattaa usein suuren hallinnoitavan metsäalueen, on sen tuotto usein suhteellisen tasaista, koska suurella metsäalueella on lähtökohtaisesti eri kasvu- ja kehitysvaiheessa olevaa puustoa.¹⁸

Yhteismetsiin voi pääasiassa sijoittaa neljällä eri tavalla. Uutena metsäsijoittajana yksinkertaisimpana sijoitusvaihtoehtona voidaan pitää yhteismetsäosuuksien ostamista jo olemassa olevalta yhteismetsältä, mikäli joku osuuksia omistava haluaa realisoida omat

¹⁶ Islander 2016; Matilainen & Mulari 2017

¹⁷ Simola 2017

¹⁸ Metsäkeskus 2012

osuutensa. Toisena vaihtoehtona uudelle metsäsijoittajalle on ostaa metsätila, joka liitetään yhteismetsään tai vastaavasti ostamalla metsätilan, joka on jo osallisena yhteismetsässä. Neljäs, ei niin yleinen vaihtoehto sijoittajalle on perustaa kokonaan uusi yhteismetsä metsistään, joita omistaa joko yksin tai yhdessä yhtymän kautta.¹⁹ Ongelmallista sijoittajan kannalta yhteismetsissä on se, että aina yhteismetsiin ei ole mahdollista rahasisjoituksella päästä, koska osuuden hankinta rahalla vaatii sitä, että joku nykyinen, yhteismetsän osuuksia jo omistava olisi valmis luopumaan osuuksistaan. Ainakaan tällä hetkellä yhteismetsillä ei siis ole mahdollisuutta järjestää niin kutsuttua osuusantia, jolloin uusilla osuuden ostajilla olisi mahdollista päästä yhteismetsän osakkaaksi ilman, että jo osuuksia omistavat olisivat halukkaita realisoimaan osuuksiaan.²⁰ Riippumatta siitä, millä tavalla yhteismetsään sijoittaa, sijoittaja saa vastikkeeksi yhteismetsän osuuksia. Sijoittaja omistaa siten yhteismetsästä sijoitusta vastaavan osuuden murtoluvuin. Yhteismetsän osuuksien omistus ei siten kohdennu mihinkään yhteismetsän tiettyyn metsään, vaan osuuden omistaja omistaa osuuksien määrän suhteessa osuuden koko yhteismetsästä.

Suomessa yhteismetsien koko vaihtelee suuresti – 20 hehtaarista 90 000 hehtaariin. Vuoden 2017 alussa toimivia yhteismetsiä oli yhteensä hieman alle 400.²¹ Taloudellisesti kannattavan yhteismetsän koko vaihtelee riippuen sen sijainnista, hoidollisesta kunnosta ja puustosta. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että noin 100 hehtaarin kokoinen yhteismetsä on taloudellisesti kannattava. Kun suurin osa yksityisistä metsän omistajista on pienmetsän omistajia, yhteismetsässä jokainen osakas on usein ”suurmetsän omistaja”, tietysti yhteismetsän koosta riippuen. Kun yhteismetsän tavoitteena on harjoittaa taloudellisesti kannattavaa metsätaloutta, on yhteismetsän tuotto-odotukset yleensä vähintään sillä tasolla, mitä ne ovat tavoitteellisella, suoraan metsäkiinteistöön sijoittajalla. On kuitenkin tärkeää tiedostaa, millaiseen yhteismetsään on sijoittamassa – onko siellä eri kasvuvaiheessa olevaa puustoa joka takaa tasaisen tulovirran ja kuinka kallista sitä on hallinnoida. Kun yhteismetsässä on osakkaiden kesken valittu usein ammattimainen toimitsija, on yhteismetsän tuoton kannalta tärkeää kiinnittää huomiota myös siihen, kuinka hyvin sen hetkinen toimitsija hoitaa tehtävänsä suhteutettuna sitä yhteismetsän kokonaisuuteen ja sen historiassa olleisiin toimenpiteisiin.²²

¹⁹ Kangastalo 2015

²⁰ Tilli 2017

²¹ Yhteismetsät 2016

²² Kauppi 2016

2.3 Metsärahasto-osuus

Suoraan metsäkiinteistöön sijoittavan täytyy tietää paljon metsästä siihen sijoittaessaan, hallinnoidessaan ja myydessään. Vaikka yhteismetsään pystyykin sijoittamaan vähemmällä osaamisella ja tietopääomalla, täytyy kannattavan sijoituskohteen löytämiseksi käyttää aikaa ja tarvittaessa hakea sijoituspäätökselleen konsultointiapua. Ja toisaalta, yhteismetsäosuuksia ei välttämättä ole myynnissä etenkin siltä alueelta, jolta sijoittaja toivoisi niitä löytävän. Yksityiselle piensijoittajalle metsäsijoittamisen yksinkertaisin ja vaivattomin muoto on hankkia osuuksia sijoitusrahastoyhtiön hallinnoimasta metsärahastosta. Siinä yksityisellä sijoittajalla ei ole mitään velvoitteita käytännön metsänhoidollisista tai sijoitusteknisistä yksityiskohdista, vaan sijoitusrahastoyhtiö hallinnoi kaiken siihen liittyvän. Metsärahastossa sijoitusrahastoyhtiö hallinnoi metsärahastoa ja sen osuuden omistajat omistavat sen hallinnoimat metsät. Sijoitusrahasto jakaantuu keskenään yhtä suuriin rahasto-osuuksiin – joku sijoittaja omistaa niitä enemmän, toinen vähemmän. Sijoittajilla on siten yhtäläiset oikeudet rahastossa olevaan omaisuuteen sen suhteen, kuinka paljon kukin sijoittaja rahasto-osuuksia omistaa.²³

Metsärahastot voivat tyypillisimmin olla joko kommandiittiyhtiömuotoisia kiinteistö-pääomarahastoja tai erikoissijoitusrahastomuotoisia metsärahastoja. Kommandiittiyhtiömuotoisessa kiinteistö-pääomarahastossa rahastoyhtiö on vastuunalainen yhtiömies ja sijoittajat äänettömiä yhtiömiehiä. Kommandiittimuotoiset kiinteistö-pääomarahastot ovat olleet sijoittajille mahdollisia jo pidempään, mutta ne ovat piensijoittajille ongelmallisia, sillä ne ovat perustettu yleensä vähintään 10 vuoden määräajaksi ja niissä minimisijoitussummat ovat piensijoittajille useimmiten liian suuria. Piensijoittajalle ne ovat ongelmallista myös epälikvidiytensä vuoksi, sillä lähes kaikki kiinteistö-pääomarahastot ovat suljettuja eli kiinteä-pääomaisia, jolloin sijoitettua pääomaa voi olla käytännössä mahdotonta realisoida ennen niiden määräajan päättymistä.²⁴ Kommandiittiyhtiömuotoiset sijoitusrahastot ovat siten suunnattu enemmänkin institutionaalisille sijoittajille, ei niinkään luonnollisille henkilöille, jotka useimmiten ovat piensijoittajia.

²³ Sijoitus rahasto-opas 2015

²⁴ Viitala 2008

Metsään sijoittavia kiinteistösijoitusrahastoja on siis ollut jo pidempään tarjolla, mutta piensijoittajille paremmin soveltuvia erikoissijoitusrahastoja vasta vuoden 2007 jälkeen. Silloin sijoitusrahastolakiä muutettiin siten, että erikoissijoitusrahastoille annettiin mahdollisuus sijoittaa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin.²⁵ Normaaliin sijoitusrahastoon verrattuna, erikoissijoitusrahaston ei tarvitse hajauttaa sijoituksiaan yhtä paljon eikä rahastojen arvoja tarvitse laskea niin usein kuin normaalissa sijoitusrahastossa.²⁶ Vuoden 2007 jälkeen Suomessa ei välittömästi perustettu erikoissijoitusrahastotyyppisiä metsärahastoja, mutta muutaman viimevuoden aikana niitä on perustettu useita. Merkittävimäksi syyksi sijoitusrahastoyhtiöiden innostukseen lanseerata uusia, metsään sijoittavia erikoissijoitusrahastoja selittyy muutoin vaihtelevista rahoitusmarkkinoista. Näin ollen piensijoittajista on löydetty potentiaalia pitkäaikaisiksi metsäsijoittajiksi vähempiriskisten ja kohtuullista tuottoa tavoittelevien erikoissijoitusrahastojen kautta.²⁷

Sijoitusrahaston rahasto-osuudet ovat joko tuotto- tai kasvuosuuksia. Siitä, mitä voitonjakoa kukin sijoitusrahasto käyttää, sovitaan erikseen sijoitusrahaston säännöissä. Erikoissijoitusrahastot ovat kuitenkin sijoitusrahastolain 47§:n mukaan aina velvoitettuja jakamaan vuosittaisesta tilikauden voitosta tuotto-osuutena vähintään kolme neljännessä sen osuuksien omistajille.²⁸ Sijoitusrahaston osuuksia myyvät finanssilaitokset selvittävät sijoittajalle rahaston realistisen tuotto-odotuksen sekä siihen liittyvät riskit, ja pyrkivät lunastamaan asettamansa tavoitteet parhaansa mukaan. Metsärahaston on myös mahdollisuus käyttää velkarahaa sijoitusvarallisuuden hankkimiseksi ja se voi sijoittaa myös yhteismetsien osuuksiin. Tietyissä tapauksissa metsärahastoilla on myös sijoitusrahastoehtojen mukaisesti mahdollisuus sijoittaa ulkomaisiin metsiin.²⁹

Nykyisin luonnollinen henkilö yksityissijoittaja voi siis päästä omistamaan suurta metsäkokonaisuutta erikoissijoitusrahaston kautta jopa sadoilla euroilla ja olemattomalla metsäosaamisella. Suorissa metsäsijoituksissa puhutaan minimissäänkin kymmenistä tuhansista euroista ylöspäin – tietysti riippuen metsäpalstan koosta, sijainnista ja sen puustosta. Koska metsärahastoa hallinnoidaan ammattimaisesti, sen reaaliset tuotto-odotukset sijoittajille ovat korkeat, neljästä, jopa seitsemään prosenttiin rahastosta riippuen.

²⁵ Sijoitusrahastolaki: 2§

²⁶ Viitala 2008

²⁷ Mustonen 2015

²⁸ Sijoitusrahastolaki: 47§

²⁹ Tilli 2017

Toisaalta, metsärahastojen haasteena, kuten myös muissakin metsäsijoittamisen muodoissa, ovat metsämaiden nousseet hinnat niiden kysynnän kasvaessa.

Suoran metsän omistajan ja yhteismetsän on hoidettava metsiään saadakseen sieltä mahdollisimman suurta tuottoa, myös sijoitusrahastojen on hoidettava hallinnoimiaan metsiään. Metsän hoidolliset ja hallinnolliset toimet tuovat kuluja myös metsärahastoille. Erityisesti kokemattomat metsäsijoittajat kokevat rahastojen kulut toisinaan suurina. Toisaalta – metsärahastojen todelliset kulut ovat usein jopa sillä tasolla, mitä ne ovat suorankin metsän omistajalla, jos sijoitusaika on suhteellisen pitkä. Suorassa metsäomistuksessa pakollisia kuluja ovat hankintaan liittyvät välittömät kustannukset kuten varainsiirtovero ja metsäkiinteistön lainhuudatus sekä metsän päätehakkuun jälkeinen uudistustyö. Vaikka suoran metsän omistajaa ei lain mukaan velvoiteta toteuttamaan muita metsän hoidollisia töitä kuin metsän uudistukseen liittyvät uudistustyöt, ovat metsän hoidolliset tehtävät kuitenkin ensiarvoisen tärkeitä ajatellen tulevaisuuden tuottoja.

Metsärahastossa sijoitusrahastoyhtiö kerää siis rahasto-osuuden omistajilta tasaista tulovirtaa kulujen muodossa, jotta se pystyy hoitamaan keräämillään palkkioilla metsiään mahdollisimman tehokkaasti. Koska rahasto-osuuksien omistajilta peritään kuluja myös rahasto-osuuden hallinnan aikana, voi rahaston tuotto-odotukset toisinaan olla vaikeita saavuttaa. Verrattaessa erikoissijoitusrahaston kuluja suoran metsäsijoituksen tai yhteismetsän kuluihin, sen suhteellisesti suurimmat kulut koostuvat rahasto-osuuden luovutuksesta. Koska myöskin erikoissijoitusrahastojen hallinnoimien metsien tuotto perustuu pitkäjänteiseen metsän hoitoon ja sijoitusstrategiaan, sijoitusrahastoyhtiöt pyrkivät ohjaamaan sijoittajia siihen, että pidemmän sijoitusajan jälkeen lunastuspalkkiot ovat pienempiä kuin lyhyen sijoitusajan jälkeiset lunastuspalkkiot.³⁰

3 Metsä sijoituksena

Sijoitustavasta riippumatta metsä tarjoaa sijoittajalleen pitkällä aikavälillä vakaata tuottoa kohtuullisen pienellä riskillä. Suomessa suurin osa yksityisistä metsänomistajista on perinyt metsää ja ovat sitä kautta metsän omistajia ja sijoittajia. Sijoituksena metsää pidetään myös hyvänä hajautusinstrumenttina muiden sijoitusten ohella. Erityisesti suoraan metsään

³⁰ Susi 2016

sijoittajalla täytyy olla kattavat tiedot ostettavasta metsäkiinteistöstä ja sen alueen markkinoista. Niiden avulla ostettavan kohteen arvo ja sen tulevaisuuden tuotot, kulut ja riskit voidaan määrittää mahdollisimman tarkasti.

Kannattavan metsäsijoittamisen yhtenä tärkeimpänä tekijänä on, että metsästä myytävälle puulle löytyä markkinoita. Useat suomalaiset metsäteollisuuden yhtiöt ovat viime vuosina investoineet tai ovat paraikaa investoimassa uusiin, suurempiin tuotantolaitoksiin. Suomen historian suurin yksittäinen investointi on tätä tutkimusta kirjoitettaessa rakentumassa Keski-Suomeen Äänekoskelle, jonne rakennetaan uutta biotuotetehdasta. Itsestään tämän investoinnin vaikutus puun kysyntään on merkittävä mukaan lukien muut satsaukset metsäteollisuuden pariin, jotka ovat tällä hetkellä rakentumassa.³¹ Investointien luoma puun kysyntä on myös vauhdittanut yksityisomisteisissa metsissä olevien puiden korjuumäärää, sillä vuonna 2010 puun korjuumäärä oli 50 miljoonaa kuutiometriä, kun vastaava luku vuonna 2016 oli noin 70 miljoonaa kuutiometriä.³²

Tässä luvussa syvennymme tarkemmin siihen, kuinka metsäkiinteistön arvo voidaan määrittää ja mitkä ovat sen tuotot, kulut ja riskit. Tämän luvun sisältö liittyy erityisesti tilanteeseen, jossa on suunnitteilla sijoittaa suoraan metsäkiinteistöön tai yhteismetsään. Vaikka yhteismetsään ja metsärahaston voikin sijoittaa pienemmällä metsäasiantuntemuksella, on etenkin yhteismetsän osuuksia hankittaessa määritettävä yhteismetsän arvo siten, että pystytään määrittelemään ostettavien yhteismetsäosuuksien realistinen markkina-arvo sen ostohetkellä. Metsärahastoon sijoittaessa yksittäisten metsätilojen arvon määrittämisestä ovat vastuussa metsärahaston hoitajat. Näin ollen sijoittajan tulee luottaa siihen, että metsärahaston hoitajat ovat ammattitaitoisia ja pyrkivät lunastamaan sijoittajilleen asetetut tavoitteet parhaansa mukaan.

3.1 Metsän arvon määrittäminen

Metsätilan arvon määrittämisen arvioinnissa vakiintuneeksi käytännöksi on muodostunut, että ulkopuolinen, sekä ostajasta että myyjästä riippumaton asiantuntija tekee metsätilasta tila-arvion. Metsätilan arvon määrittäminen voidaan toteuttaa kauppa-arvomenetelmällä,

³¹ Jauhiainen 2017, 10-12

³² Luonnonvarakeskus: Hakkuukertymä ja puuston poistuma 2017

tuottoarvomenetelmällä tai summa-arvomenetelmällä. Paras lopputulema kuitenkin saadaan, kun on mahdollista käyttää kaikkia edellä mainittuja keinoja ikään kuin ristiin.

Kauppa-arvomenetelmä

Kaikkein yksinkertaisimpana muotona metsätilan arvon määrittämisessä voidaan pitää kauppa-arvomenetelmää. Metsätilakaupassa se yksinkertaisuudessaan tarkoittaa metsätilan vertaamista alueella aiemmin toteutuneisiin metsäkauppoihin. Metsätilan arvon määrittämisessä yksinään kauppa-arvomenetelmä on kuitenkin ongelmallinen, koska myydyistä metsätiloista ei ole julkisesti saatavaa tietoa muuten kuin sen sijainnin, pinta-alan ja hinnan mukaan. Kauppa-arvomenetelmä voi kuitenkin kertoa kyseisen alueen metsätilamarkkinoista ja jos toteutuneita kauppvoja on paljon, myös keskimääräiset hehtaarihinnat. Pelkästään näiden avulla metsätilan arviointi ei kuitenkaan ole perusteltua, mutta kauppa-arvomenetelmää voidaan käyttää hyvänä apuvälineenä muiden menetelmien tukena.³³

Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmässä tärkeimpänä työkaluna käytetään ajantasaista metsäsuunnitelmaa, josta näkee metsätilan sen hetkisen puuston ja maapohjan määrän sekä niiden arvon. Tuottoarvomenetelmä perustuu tulevaisuudessa odotettavien tulojen ja menojen nykyarvon erotukseen, jossa laskentajakson tulee olla riittävän pitkä, yleensä kymmenestä kolmeenkymmeneen vuoteen, riippuen metsätilan puuston kehitysrakenteesta. Tuottoarvomenetelmän haasteena nähdään usein se, onko sen laskelmassa sovellettu oikeaa korkokantaa ja onko tulevaisuuden tuotot arvioitu realistisesti.³⁴

Summa-arvomenetelmä

Summa-arvomenetelmällä metsän laskennallinen arvo on summa metsäkiinteistön maapohjasta, puustosta ja taimikoista. Tähän lisätään mahdolliset odotusarvokertoimet, jotka kertovat, kuinka paljon metsäkiinteistöön kohdistuu tuotto-odotusta lähitulevaisuuteen. Maapohjille, taimikoille ja odotusarvokertoimille on olemassa alueelliset taulukot, joiden mukaan niiden arvot määritetään. Puuston arvioinnissa käytetään puolestaan alueen edellisvuosien toteutuneita keskihintoja. Summa-arvomenetelmässä määritellään

³³ Airaksinen 2008, 29

³⁴ Airaksinen 2008, 30

lisäksi kokonaisarvon korjaus, jonka tarkoituksena on huomioon ottaa tilan sen hetkiset hoidolliset ja hallinnolliset kulut sekä kokonaisuudessaan metsän erityispiirteet kuten sen koko, sijainti, puuston laatu ja hakkuumahdollisuudet. Haasteellista summavarmen menetelmässä onkin se, kuinka suuren kokonaisarvon korjauksen metsätila saa, sillä sen määrittäminen on riippuvainen sen laatijan ammattitaidosta.³⁵

Vaikka metsäsijoittamisen suosio onkin kasvanut, ei suora metsäsijoittaminen välttämättä sovi piensijoittajille, sillä yksittäisten metsäkiinteistöjen hinnat nousevat usein korkeiksi - etenkin silloin kun halutaan hankkia metsää, jossa kehitysluokkakajakauma eli eri kasvuvaiheissa oleva puusto on hajanainen, joka turvaa metsästä saatavan tasaisen tulovirran. Metsän hankintahintaan vaikuttaa merkittävästi sieltä heti realisoitavissa olevat puun myyntitulot, lähitulevaisuuden odotettavissa olevat puun myyntitulot sekä puun kasvualustaan vaikuttava kasvuperä sekä sen sijainti.³⁶ Metsäkiinteistön kokonaisarvoon vaikuttavat myös sen kulkuyhteydet, puuston laatu ja hoitotilanne sekä muut arvoa joko nostavasti tai alentavasti vaikuttavat tekijät kuten mahdolliset tonttiarvot tai alueella olevien maa-ainesten mahdollinen markkina nyt tai tulevaisuudessa.³⁷ Metsätilan arvo olisi kaikkein yksinkertaisinta laskea pelkän metsätalousmaan mukaan, koska kiinteistön erikoisarvojen kuten maa-ainesten tai tonttiarvojen ennustaminen voi olla erittäin haastavaa erityisesti sellaisella sijainnilla, jossa tontteja tai maa-ainesta ei ole vapailla markkinoilla tarjolla.

3.2 Tuotot

Aktiivisella ja tietoisella metsäsijoittajalla metsän tuotto on lähtökohtaisesti parempaa kuin sijoittajalla, jonka aktiivisuus metsänhoidossa on matalampi, jos ajatellaan, että metsän hankintamenot ovat molemmissa tapauksissa saman suuruisia. Metsästä saatavaa tuottoa on tarkkaan vaikea, miltei mahdotonta ennustaa, koska metsän kokonaistuottoon vaikuttavat muun muassa metsän hankintahinta, sen sijainti sekä sen hetkinen puun myyntihinta ja kysyntä. Metsän reaalin tuotto on historiaan peilaten ollut kuitenkin keskimäärin kahden ja seitsemän prosentin välissä. Metsätilan arvon määrittäminen onkin yksi tärkein tekijä onnistuneeseen sijoitukseen – ammattitaitoisessa ja mahdollisimman luotettavassa metsän

³⁵ Hyttiäinen ym. 2007

³⁶ Linna 2012, 49

³⁷ Linna 2012, 64

arvon määrittämisessä on näin ollen perusteltua käyttää kaikkia edellä mainittuja metsän arvon määrittämiskeinoja.

Metsän tuotto sen omistusaikana muodostuu pääasiassa puuston kasvusta, mahdollisesta puun hintojen noususta ja puutavaralajisiirtymästä. Puutavaralajisiirtymisellä tarkoitetaan esimerkiksi kuitupuun muuttumista tukkipuiksi sen kasvaessa tai päinvastoin esimerkiksi myrskytuhon takia. Tyypillisesti metsästä saadaan tuottoa joko puutavaraa myymällä tai vaihtoehtoisesti koko metsätila myymällä.³⁸ Metsän puuston ikärakenteesta riippuen puuta voidaan myydä, mutta suurin osa puun myyntituloista saadaan tukkipuusta, metsän uudistushakkuissa, jolloin metsän puusto on saavuttanut sen maksimaalisen kasvun. Keskimääräinen aika tukkipuun kasvulle Suomessa on 60-120 vuotta, mikäli metsä on asianmukaisesti hoidettu. Kasvu-aika tukkipuiksi riippuu merkittävästi puun laadusta, kasvumaasta ja metsän sijainnista sekä hoidosta.³⁹

Muita puun myynnistä saatavia tuloja metsässä ovat harvennushakkuut. Puiden istutuksen ja päätehakkuun välisenä aikana metsä harvennetaan yleensä kaksi kertaa. Niitä ovat ensiharvennus ja harvennushakkuu. Ensiharvennuksen tuottama kassavirta on useimmiten hyvin vähätuottoista, jopa tappiollista sen tekohetkellä. Se on kuitenkin välttämätön toimenpide, jotta metsään jäävät puut saavat enemmän tilaa kasvaa. Ensiharvennus voidaanakin käsittää paremmin sijoituksena ja välttämättömyytenä tulevaisuuden tuottoon. Harvennushakkuu on useimmiten toinen ja viimeinen harvennus ennen päätehakkuuta, ja se voidaan toteuttaa joko ala- tai yläharvennuksena. Alaharvennuksessa metsästä poistetaan pääpuustoon verraten alikasvuinen puusto toisin kuin yläharvennuksessa, jossa myös pienemmälle, laadukkaasti kasvavalle puustolle jätetään kasvun mahdollisuus tulevaisuuteen. Siten hakkuuharvennuksesta riippuen metsästä saatavaa tuottoa voi säädellä, sillä yläharvennuksen tuotot ovat yleensä suuremmat kuin alaharvennuksen, koska metsästä kaadettu kokonaispuumäärä on silloin usein suurempi. Mutta toisaalta, harvennustavaksi valittaessa yläharvennus, se yleensä pidentää päätehakkuun odotettua toteutusajankohtaa ja samalla siirtää päätehakkuusta saatavan tulon tuonnemmaksi.⁴⁰

Muita metsän puustosta saatavia tuloja voivat olla myös energiapuiksi myytävät huonosti kasvaneet leimikot, harvennuksien tai päätehakkuiden yhteydessä talteen kerätyt

³⁸ Paananen ym, 2009. 213-214

³⁹ Salakari 2008

⁴⁰ Puikko 2014

hakkuutähteet tai maasta poistetut kannot. Näiden merkitys metsästä saataviin kokonaistuottoihin on kuitenkin yleensä vähäisiä. Vaikka energiapuun myynti on kasvanut, uusiutuvan energiamuodon suosion kasvaessa, ei niiden myyminen kuitenkaan ole välttämättä aina perusteltua. Syynä siihen on se, että metsään jätetyt kannot ja hakkuutähteet antavat lahotessaan ravinteita uusituvalle puustolle, sen kasvualustasta riippuen. Toisaalta, uusiutuvan energiamuodon suosion yleistyessä, myös ensiharvennuksia toteutetaan toisinaan yksinään energiapuuksi. Varsinkin, jos energiapuun kysyntä alueella on suuri ja vastaavasti kuitupuun kysyntä vähäistä, voi ensiharvennuksen myyminen energiapuuksi olla taloudellisesti perusteltua.⁴¹ Myös muita, vähemmän merkityksellisiä metsästä saatavia tuloja voivat olla puista kerätyt jäkälät tai käävät.

Metsätalouden tuloa ovat myös vakuutuskorvaukset, joita voi tulla metsävuakuutuksen alaisina vakuutuskorvauksina esimerkiksi metsässä tapahtuneiden luonnonilmiöiden, tulipalojen tai hyönteisten aiheuttamien tuhojen seurauksina.⁴² Myös hirvet tekevät metsiin vuosittain paljon taloudellista tuhoa. Sitä varten on olemassa riistavahinkolaki, jonka mukaan valtio on velvoitettu korvaamaan hirven aiheuttamat metsävahingot.⁴³ Valtiolta voi saada myös niin kutsuttua Kemera -tukea, jonka tavoitteena on tukea yksityisten metsänomistajien metsänhoito- ja parannustoita taloudellisesti siinä vaiheessa, kun ne ovat muuten taloudellisesti huonosti kannattavia, kuten nuoren metsän hoito tai metsäteiden rakentaminen. Kemera -tuet ovat olleet veronalaisia vuodesta 2012 alkaen ja tämän hetkinen kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (= Kemera -laki) on voimassa vuoden 2020 loppuun.⁴⁴ Sijoitusrahastoyhtiöiden hallinnoimilla metsärahastoilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta saada Kemera -tukea, joka osaltaan laskee rahastosta saatavaa kokonaistuottoa.⁴⁵ Metsästä voi saada tuloja myös maa-alueiden vuokrauksesta tai puun jatkojalostuksesta, jolloin tuloa syntyy raakapuun lisäksi myös puun jalostuksen arvosta.

3.3 Kulut

Kannattavan metsätalouden harjoittaminen aiheuttaa sijoittajalleen myös kuluja. Merkittävimmät kulut koostuvat metsän hoidollisista tehtävistä kuten alihankkijoiden

⁴¹ Tiura 2016

⁴² Rabinä & Myllymäki 2016, 317

⁴³ Riistanhoitolaki

⁴⁴ Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (= Kemera -tukeen perustuva määräaikainen laki)

⁴⁵ Tilli 2017

palkoista ja työkustannuksista sekä materiaalikuluista, joita ovat muun muassa kylvösiemenet, istutustaimet, lannoitteet ja metsänhoitoon liittyvät koneet. Suoran metsän omistajalla on mahdollisuus vaikuttaa kulurakenteeseen esimerkiksi toteuttamalla tiettyjä metsän hoidollisia toimenpiteitä itse. Tyypillisesti suoran metsän omistajat tekevät itse kevyempiä ja yksinkertaisempia tehtäviä, joihin ei tarvitse paljoa koneinvestointeja kuten metsän uudistustyöt ja taimikon hoidolliset tehtävät.⁴⁶ Etenkään metsärahaston osuuksiin sijoittajilla ei ole mahdollisuutta tehdä hoitotoita itsenäisesti. Myöskään yhteismetsissä osuuden omistajalle ei ilman erillistä sopimusta ole mahdollista toteuttaa metsän hoidollisia toimenpiteitä itsenäisesti.

Useat metsäsijoittajat käyttävät ulkopuolista rahoitusta sijoituskohteen hankintaan, jolloin velan korot ja kulut ovat metsäsijoituksen vuotuisia kuluja. Nykyään metsätiloja rahoitetaan suhteellisen paljon, ja samalla, metsäsijoittamisen suosion kasvaessa niiden likvidiys on parantunut siten, että tyypillisimmin pankit laskevat metsätilojen vakuusarvoiksi noin 60 prosenttia niiden käyvästä markkina-arvosta. Velkarahan käyttö voi olla joskus jopa suotava vaihtoehto kohteen rahoittamiseen. Etenkin, jos kohteelta on odotettavissa tasaista tulovirtaa, koska metsäsijoitukseen otetut velan korot ja kulut ovat kokonaisuudessaan vähennyskelpoisia sijoittajan verotuksessa, mikäli ne kohdentuvat veronalaisen tulon hankkimiseen.⁴⁷ Toisaalta, yhteismetsän osuuksiin sijoittajalla tätä mahdollisuutta ei ole, koska yhteismetsän osakkaan saama tulo on tälle verovapaata.⁴⁸

Metsään liittyvät kulut ovat lähtökohtaisesti investointeja sijoituskohteeseen, jossa tavoitteena on parantaa sijoituskohteen tuottavuutta. Vaikka kuluista ei välttämättä heti seuraa tuloa, on metsään satsattava pitkällä aikavälillä, mikäli sieltä on tavoitteena saada mahdollisimman hyvää tuottoa.⁴⁹ Joskus voi olla perustelua toteuttaa tiettyjä metsän hoidollisia, sen arvoa nostavia toimenpiteitä jopa velkarahalla. Sellaisia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi metsän ojitukset ja lannoitukset sekä tiestön parantaminen.

Metsälain mukaan ainoa pakollinen metsänhoidollinen toimenpide on metsän uudistaminen sen päätehakkuun jälkeen. Sillä tarkoitetaan sitä, että metsän omistaja on velvoitettu

⁴⁶ Linna 2012, 97-103

⁴⁷ Mikkilä 2015

⁴⁸ Yhteismetsäosuuden hankkimisvelan koron vähennyskelpoisuus: A104/200/2015

⁴⁹ Rantala 2013, 68

uudistamaan metsä kolmen vuoden kuluessa sen uudistushakkuun jälkeen.⁵⁰ Passiivisella metsän omistajalla ei näin ollen ole mitään muita metsän hoidollisia velvoitteita – tosin, jos metsän hoidolliset tehtävät laiminlyödään, sieltä saatavat tuotot ovat usein sen mukaisia.

Metsän omistajasta riippuen, kuluna voi olla metsän ulkoisten riskien varalta otettu metsävakuutus. Metsävakuutus ei ole metsän omistajalle pakollinen, mutta sen avulla voidaan suojautua erilaisten tuhojen, kuten metsään kohdistuvien myrsky- ja lumivahinkojen, tai eläinten, jyrsijöiden, hyönteisten ja sienitautien varalta. Etenkin silloin kun suoran metsän omistajalla on yksi suurempi metsätila maantieteellisesti samalla alueella, sijoittajan vakuutuksen alaisen riskin kantaminen ilman vakuutusta saattaa olla hyvin huomattava.⁵¹

Ennen vuotta 2015 kaikille metsän omistajille pakollisena kuluna oli Metsänhoitoyhdistykseen kuulumisen ja näin ollen sen vuosittaisen jäsenmaksun maksaminen. Vuodesta 2015 alkaen laki metsänhoitoyhdistyksistä muuttui siten, että jäsenyys sekä sen velvoittama maksu muuttuivat vapaaehtoisiksi. Metsänhoitoyhdistysten tehtävänä on edistää jäsentensä harjoittaman metsätalouden kannattavuutta ja niiden tavoitteiden saavuttamista.⁵² Vaikka metsänhoitoyhdistyksen jäsenyys onkin nykyään vapaaehtoista, kannattaa suoran metsäomistajan harkita jäsenyyttä erityisesti silloin, kun sillä itsellään ei ole niin paljoa aikaa sijoituskohteen hoidollisiin tehtäviin tai niiden suunnitteluun.⁵³

3.4 Riskit

Metsää pidetään lähtökohtaisesti varmana ja turvallisena sijoituskohteena, sillä metsään sijoittamalla koko pääomaansa ei voi menettää. Toisaalta, kaikkeen sijoittamiseen liittyy risksä, myös metsäsijoittamiseen, jossa riski on enemmän tulevaisuuden tuotoissa. Jotta sijoituksen tulevaisuuden tuoton riski olisi mahdollisimman pieni, kannattaa sijoituskohte ostaa maksimissaan sen hetkiseen markkinahintaan. Jos kohteesta maksetaan ylihintaa, on sillä suurempi todennäköisyys tehdä tappiota sen realisointihetkellä. Oikean markkinahinnan jälkeen toisena merkittävimpänä riskitekijänä sijoituskohteen tuottoon on

⁵⁰ Metsälaki: 8§

⁵¹ Rantala 2013, 68

⁵² Laki metsänhoitoyhdistyksistä: 1§

⁵³ Tärkeää tietoa metsänomistajille 2015

puun hinnan vaihtelu. Metsäsijoittamisessa sieltä saatavaa tuottoa voi kuitenkin säädellä toisin kuin esimerkiksi osakemarkkinoilla, sillä metsän omistajan ei ole välttämätöntä myydä metsästään puuta silloin kuin puun hinta on matalalla.⁵⁴ Toisin kuin osakemarkkinoilla – jos yhtiöllä, johon on sijoittanut, menee huonosti, ei se välttämättä maksa osakkeenomistajille vuosittaista osinkoa lainkaan eikä toisaalta siirrä sitä seuraavallekaan tilikaudelle maksettavaksi, koska jaettavaa voittoa ei välttämättä ole lainkaan.

Rahallisesti metsä on useimmiten suhteellisen merkittävä sijoituskohde, jolloin sijoittajat haluavat turvata sijoituksen mahdollisilta ulkoisilta riskeiltä. Metsän vakuuttamisen suosio on lisääntynyt viime vuosina, erityisesti vuoden 2010 jälkeen, jolloin Suomessa myllertänyt Asta -myrsky teki Suomen metsiin mittavia tuhoja. Ilmastonmuutoksen myötä Suomen luonnonolot ovat tulevaisuudessa yhä epävakaita, joka entisestään lisää sijoittajien turvattomuuden tunnetta, mikäli vakuutusta sijoituskohteen turvaamiseksi ei ole olemassa.

Metsävakuutuksella voidaan suojautua muun muassa myrsky- tai lumituhojen sekä sienitautien, tuholaisten ja eläinten varalta.⁵⁵ Toisaalta metsän omistajat, joiden metsätilat sijaitsevat maantieteellisesti eri puolella Suomea, ovat jo valmiiksi hajauttaneet riskiään toisin kuin metsän omistajat, joilla on yksi suurempi metsätila yhdessä paikassa. Todennäköisyys sille, että maantieteellisesti eri alueille sattuu samaan aikaan merkittävää, vakuutuksen alaista tuhoa, on pieni. Viime vuosina metsävakuutusten hinnat ovat nousseet, johtuen aiempaa riskialttiimmista olosuhteista ja riskien realisoitumisista. Metsäsijoittajan kannattaa tarkkaan harkita, onko metsävakuutus sopiva tapa suojautua riskeiltä ja onko sen tuomat kulut sen arvoisia, että niihin kannattaa satsata. Erityisesti metsärahastossa etuna nähdään, että sijoitusvarallisuus on usein hajautettuna maantieteellisesti laajalle alueelle, jolloin metsään liittyvät riskit ovat sijoittajalleen jo valmiiksi pienempiä.⁵⁶ Taloudellisesti mittavimmat vahingot metsän omistajille aiheutuvat yleensä myrskytuhoista, koska se voi turmella parhaassa kasvuvaiheessa olevaa, lähes uudistuskypsää metsää. Silloin puutavaralajisiirtymä voi olla negatiivinen, tukkipuusta kuitupuuhun, jolloin puun myyntihinta on oleellisesti pienempi.⁵⁷

⁵⁴ Paananen ym. 2009, 218-219

⁵⁵ Poutanen 2014

⁵⁶ Tilli 2017

⁵⁷ Paananen ym. 2009, 218-219

Kannattavan metsätalouden harjoittajan ja määrätietoisen sijoittajan yhtenä kulmakivenä ja koko sijoitusvarallisuuden riskin madaltavana tekijänä on sijoituskohteiden huolellinen hajauttaminen. Sijoituksena metsä on useille sijoittajille yksi muiden joukossa, mutta kun mietitään yksinään metsäsijoittamista, suurimpia riskejä voidaan välttää yksinkertaisin toimin – hankkimalla eri kasvuvaiheessa olevaa metsää maantieteellisesti eri alueilta. Suoraan metsäkiinteistöön sijoittajalta tämä vaatii kuitenkin usein niin paljon sijoitettavaa varallisuutta, ettei se välttämättä ole mahdollista. Metsäsijoittamiseen liittyviä riskejä ovat yritys-, toimiala-, maa-, markkina-, inflaatio-, ajoitus-, vero-, tietotaito-, ja psykologiset riskit. Etenkin sijoittaessa metsärahastoihin, suurin osa näistä riskeistä on pienempiä verraten suoraan metsään tai yhteismetsäosuuksiin sijoittaessa, koska metsärahastot yleensä hajauttavat sijoituksiaan maantieteellisesti eri alueille, erityyppisiin metsiin. Kun metsärahastoja ja usein myös yhteismetsiä hallinnoidaan ammattimaisesti, mahdollisimman korkeaa tuottoa tavoitellen, se entisestään pienentää edellä mainittuja riskejä.⁵⁸

Metsäsijoittamisessa on myös riski sen ulkoisista, taloudelliseen käyttöön liittyvistä rajoitteista kuten metsäalueen kaavoittaminen, metsän hakkuiden mahdollinen sääntely ja sertifiointi. Myös luonnonsuojelualueiden perustaminen on riskinä sijoitukselle. Toisaalta, esimerkiksi kaavoitustilanteessa sijoittajalle realisoituva riski voi myös olla positiivinen.⁵⁹

Vaikka metsäsijoittaminen onkin nostanut suosiotaan ja metsiä myydään yhä enemmän, voi etenkin huonolla sijainnilla sijaitseva, huonosti kasvanut ja huonosti hoidettu metsätila olla vaikea myydä. Riskinä voi siis olla kohteen epälikvidiys. Toisaalta tilanne voi olla myös päinvastainen, kun kyseessä on hyväpuustoisessa kohde hyvällä sijainnilla. Sama tilanne voi toisinaan olla myös yhteismetsissä. Yhteismetsien metsäomaisuus on kuitenkin usein suuri ja sieltä on usein saatavilla tasaista tulovirtaa, jolloin likvidisyyttä ei useinkaan nähdä ongelmalliseksi. Erikoissijoitusrahasto -muotoisessa metsärahastossa epälikvidiyyttä ei voi sijoittajalla olla – sijoittaja saa aina merkkäänsä osuudet takaisin. Tosin, niiden arvo voi olla myös matalampi, kuin ne ovat olleet niiden merkintävaiheessa.⁶⁰

⁵⁸ Linna 2012, 34-35

⁵⁹ Paananen ym. 2009, 222.

⁶⁰ Tilli 2017

4 Metsäsijoittaminen luonnollisen henkilön verotuksessa

Tuloverotuksen peruseräperiaatteena on, että luonnollisen henkilön ja kuolinpesän tulot jaetaan kahteen tulolajiin, ansio- ja pääomatuloihin. Metsätalouden harjoittajat yksin tai metsäyhtymän kautta, eli suoraan metsää omistavat voivat ansaita tuloa henkilökohtaisen-, maatalouden- tai elinkeinotoiminnan tulolähteestä.⁶¹ Vaikka yhteismetsä onkin verotuksellisesti erillinen verovelvollinen eli yhteisetuus, voi myös sillä olla kaikkia edellä mainittuja tulolähteitä. Toisaalta, yhteismetsästä saadut tulot sen osakkaalle ovat verovapaita, koska ne on jo kertaalleen verotettu yhteismetsän verotuksessa. Näin ollen yhteismetsän osakkaan verotus sijoituksen omistuksen aikana on hyvinkin yksinkertaista, koska sitä ei ole.⁶² Myös sijoitusrahastoyhtiön hallinnoiman metsärahaston verotus on sijoittajalleen hyvin yksinkertaista. Metsärahasto on verovapaa yhteisö, jolloin se ei maksa tulostaan veroa. Sijoittajan mahdollisesti saama tulo metsärahasto-osuuksien omistuksen aikana on sen henkilökohtaisen tulolähteen mukaista ja sitä verotetaan sen pääomatulona voimassaolevan tuloverolain mukaan. Tämän luvun tarkoituksena on selvittää, kuka on käytännössä metsätalouden harjoittaja ja metsäsijoittaja ja mitkä verolait heitä koskettaa.

4.1 Metsätalouden harjoittaminen ja verovelvollisuus

Metsätalouden harjoittaja omistaa suoraan metsää joko itse tai yhdessä yhden muun tai useamman henkilön kanssa. Vaikka yhdessä omistetun metsän seurauksena sen omistajat ovatkin metsätalouden harjoittajia, luokitellaan nämä verotuksellisesti yhtymiksi. Verotusyhtymät jaotellaan kahteen eri ryhmään – elinkeinoyhtymiin ja verotusyhtymiin. Yhdessä harjoitettu metsätalous muodostaa verotusyhtymän eikä elinkeinoyhtymää, joka käsittää muun muassa avoimen- ja kommandiittiyhtiön muodostaman yhtymän.⁶³ Jos metsää omistaa yhtymän kautta, siitä saatavan henkilökohtaisen tulon suuruus lasketaan yhtymän osuuden mukaan. Näin ollen yhtymän jokainen osakas saa yhtymästä henkilökohtaista tuloa, jota verotetaan niiden henkilökohtaisessa verotuksessa.⁶⁴ Vaikka metsätalouden harjoittaja tarkoittaa suoranaisesti henkilöä, joka omistaa yksin tai yhdessä metsätalousmaaksi tarkoitettua maata, voidaan myös yhteismetsän ja metsärahaston osuuden omistajia pitää omalla tavalla metsätalouden harjoittajina – he ovat omistajina ”rääätälöidyissä”

⁶¹ Jauhiainen 2017, 25

⁶² Havia & Pettersson 2015, 22

⁶³ TVL: 4§

⁶⁴ Metsätilan omistus- ja hallintamuodot 2016

metsätaloutta harjoittavissa kokonaisuuksissa.⁶⁵ Riippumatta siitä, omistaako metsää suoraan, yhteismetsän tai metsärahaston kautta, tulee metsästä saatu tulo normaalitilanteessa kertaalleen verotetuksi. Kysymys on siitä, missä vaiheessa tuloa verotetaan ja tulolähteestä riippuen, minkä verolain mukaan se verotetaan.

Tulolajit

Suomessa jokaisen henkilön verotettavat tulot lasketaan erikseen. Kaikki, myös alaikäiset lapset ovat itsenäisiä verovelvollisia, jolloin he maksavat ansaituista tuloistaan veroa samalla tavalla kuin muutkin suomalaiset.⁶⁶ Ansio- tai pääomatuloja voi ansaita kaikista kolmesta tulolähteestä: henkilökohtaisen-, maatalouden- tai elinkeinotoiminnan tulonlähteestä. Pääomatuloiksi katsotaan lähtökohtaisesti tulot, jotka ovat tulleet ikään kuin varallisuuden kerryttäminä. Pääomatulon veronalaisuudesta on säädetty TVL 32§:ssä.⁶⁷ Metsäsijoittamisessa TVL 32§:n mukaisia tuloja voivat olla esimerkiksi suoraan omistetun metsän puun myyntitulot, vakuutuskorvaukset tai metsän myynnistä saatava luovutusvoitto, sijoitusrahastoyhtiön hallinnoiman metsärahaston maksamat tuotto-osuudet ja omaisuuden luovutusvoitot. Ansiotulo käsittää käytännössä kaiken sen tulon, mitä pääomatulo ei käsitä. Ansiotuloja ovat tyypillisimmin kaikki palkka-, eläke- ja etuustulot. Suoran metsän omistaja voi ansaita ansiotuloja esimerkiksi hankintakaupalla myydystä puusta, jolloin tämä on käyttänyt omaa työvoimaansa puiden myymiseksi.⁶⁸ TVL:n tulokäsitteen laajuudesta johtuen kaikki tulot ovat joko ansio- tai pääomatuloja, mutta tiettyjä tuloja on kuitenkin säädetty verovapaiksi joko kokonaan tai osittain. Luonnollisen henkilön metsäsijoituksesta saamia, verovapaiksi säädettyjä tuloja ovat esimerkiksi yhteismetsän osakkaalleen maksamat tulot tai suoran metsän omistajan valtiolta saadut korvaukset luonnonsuojelualueista.

Sekä ansio- että pääomatulot ovat Suomessa progressiivisesti verotettuja, jolla tuloverotuksessa tarkoitetaan, että verovelvollisen maksaman veron suuruus kasvaa veron perusteena olevan rahasumman kasvaessa. Pääomatuloja verotetaan tällä hetkellä lievästi progressiivisesti – vuoden 2017 voimassa olevan tuloverolain mukaan pääomatulojen tuloveroprosentti on 30 prosenttia 30 000 euroon saakka, jonka ylittävältä osalta veroaste on

⁶⁵ Kalvila 2016

⁶⁶ Fasoulas ym. 2014, 19

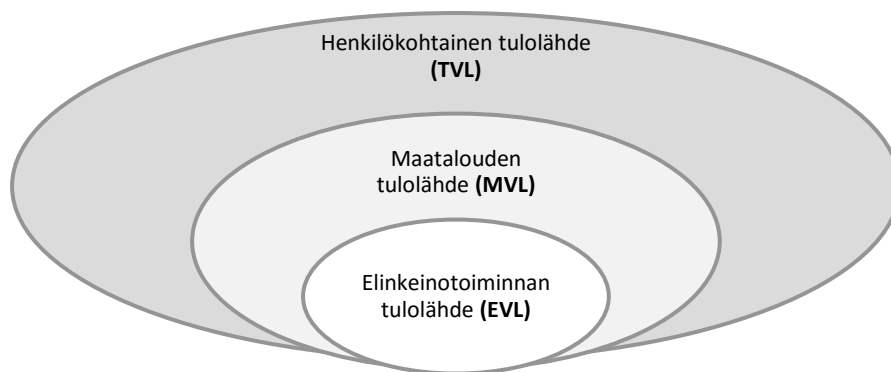
⁶⁷ TVL: 32§

⁶⁸ TVL: 29§, 32§, 43§

34 prosenttia. Ansiotuloja verotetaan progressiivisesti, kunkin verovelvollisen ansaitsemien ansiotulojen mukaan.⁶⁹

Tulolähteet

Henkilökohtaisen eli muun tulolähteen tuloon sovelletaan TVL:n säännöksiä. Siihen kuuluvat tyypillisesti kaikki palkka-, eläke- ja etuustulot sekä osinko-, korko-, metsä- ja luovutusvoittotulot. Näin ollen metsästä tai metsäsijoituksista saadut tulot verotetaan pääasiassa tuloverolain mukaan.⁷⁰ Erityishuomion tuloverolaki saa suorista metsäomistuksista saatuihin tuloihin, koska kaikkia tuloverolain pykälää ei pysty soveltamaan, mikäli metsän omistaja ei ole maatilatalouden tuloverolain mukaan luokiteltu maatilallinen.



Kuva 1. Metsätaloudesta ansaittua tuloa verotetaan kustakin tulolähteestä johdetun verolain mukaan

Maatalouden tulolähteen mukaista, MVL:n mukaan verotettavaa tuloa metsätalouden harjoittaja tai yhteismetsä voi ansaita tilanteessa, jossa verovelvollinen harjoittaa metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa. Metsätalouden muusta toiminnasta saadut tulot tarkoittavat käytännössä tuloja, jotka muodostuvat metsätalouden oheisesta toiminnasta eivätkä varsinaisesta metsätaloudesta. Näitä voivat olla muun muassa suoran metsän omistajalle tai yhteismetsälle maksettavat korvaukset maa-alueiden vuokrauksesta, metsästysmaan vuokrauksesta tai tilanteet, joissa metsän omistaja jalostaa metsästä ottamaansa puuta esimerkiksi laudaksi.⁷¹

⁶⁹ TVL: 124§

⁷⁰ Myrsky & Rabinä 2014, 81

⁷¹ Myrsky & Rabinä 2014, 81

Elinkeinotoiminnan tulolähde käsittää verovelvollisen harjoittaman liikkeen tai ammatinharjoittajan toiminnan. Elinkeinotoiminnan tulolähteen mukaiseen tuloon sovelletaan EVL:n säännöksiä. Metsätalouteen elinkeinotoiminnan tulolähde tulee kyseeseen, mikäli metsätalouden harjoittaja harjoittaa metsätalouden sivuelinkeinoa ammattimaisesti, eikä sitä voida enää verottajan näkökulmasta pitää pelkkänä metsätalouden sivuelinkeinona. Esimerkkinä metsänomistajalle tämä voi tarkoittaa omasta metsästä ammattimaisesti harjoitettavaa puun sahaustoimintaa jalostetuksi puutavaraksi. Sekä verovelvollisen, että verottajan näkemykset siitä, onko toiminta luokiteltava elinkeinotoiminnaksi, saattaa toisinaan aiheuttaa eriäviä mielipiteitä, koska rajanveto metsätalouden sivuelinkeinon ja elinkeinon harjoittamisen välillä saattaa olla hyvinkin tapauskohtaista.⁷²

4.2 Metsäverotuksen soveltaminen

Maatilan käsite metsäverotuksessa

Maatilalliseksi kutsutaan henkilöä tai henkilöjä, jotka omistavat sellaista metsä- tai maatalousmaata, jossa pystyy harjoittamaan maa- tai metsätaloutta. Verotuksessa maatila tulee siis käsitteenä myös tilanteeseen, jossa omistuksen kohteena on ainoastaan metsää.⁷³ Alle kahden hehtaarin kokoisia kiinteistöjä ei kuitenkaan pidetä maatiloina, elleivät ne kuulu johonkin suurempaan kiinteistökokonaisuuteen.⁷⁴ Metsätalouden harjoittaja vähintään kahden hehtaarin metsäpinta-alalla on siis maatilallinen, jonka verotukseen sovelletaan TVL 43§:n, metsätalouden pääomatulon verotusta koskevia säännöksiä.⁷⁵ Metsän omistajan on siten tärkeää tiedostaa maatilan käsite verotuksessa, koska sen avulla metsän omistajan on mahdollista saavuttaa veroetuja, joita ei ilman maatilalliseksi luokittelua voi saavuttaa.

Luonnollisen henkilön sijoittaessa metsään, verosubjekti eli verovelvollinen, on riippuvainen sen sijoitustavasta. Suorissa metsäsijoituksissa ja metsärahastojen osuuksiin sijoittaessa verosubjektina on luonnollinen henkilö itse tai vastaavasti yhteismetsään sijoittaessa erillisenä verovelvollisena oleva yhteismetsä. Sijoitustavasta riippuen tämän verotuksessa voidaan soveltaa TVL:n, MVL:n tai EVL:n -säännöksiä. Toiminnasta riippuen

⁷² Myrsky & Rabinä 2014, 152

⁷³ MVL: 2§

⁷⁴ Kokonaan kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvan kiinteistön ja maatalaan kuuluvan kiinteistön rajanvetoa: A43/200/2014

⁷⁵ TVL: 43§

niistä voidaan soveltaa vain yhtä tai jopa kaikkia. Suoraan metsään sijoittajalla voi olla verotettavaa tuloa kaikkien edellä mainittujen verolakien edellyttämällä tavalla. Jos sijoittaja sijoittaa yhteismetsään, myös yhteismetsää voidaan verottaa kaikkien edellä mainittujen verolakien puitteissa. Koska yhteismetsän osakkaan tulo on verovapaata, ei yhteismetsän osakkaan saamaa tuloa enää veroteta minkään verolain mukaan. Metsärahastosijoittajalla tilanne on yksinkertainen. Koska metsärahasto on yhteisönä verovapaa, luonnollisen henkilön saama tulo verotetaan henkilökohtaiseen tuloon perustuvan TVL:n mukaan. Riippumatta metsäsijoittamisen muodosta, niistä jokaisesta saatu tulo tulee näin ollen pääosin yksinkertaisesti verotetuksi.

Suora metsäsijoittaminen

Suoran metsäsijoittamisen verotus on tämän tutkimuksen osa-alueena kaikkein monimuotoisin ja haasteellisin hahmottaa, koska sieltä voidaan saada kaikkien tulolähteiden mukaista tuloa ja ne voivat olla sekä pääoma-, että ansiotuloja. Tyypillisesti metsästä saadaan henkilökohtaisen tulolähteen pääomatuloa, johon sovelletaan TVL:n säännöksiä. Maatalouden tulolähteen, MVL:n mukaan verotettavaa tuloa metsätalouden harjoittaja voi kuitenkin ansaita metsätalouteen liittyvästä muusta toiminnasta, jota ei ole pidettävänä eri liikkeenä.⁷⁶ Metsätalouteen liittyvää muuta tuloa voi kertyä muun muassa maa-alueiden ja metsästysmaiden vuokrauksesta tai jalostetun puutavaran myynnistä sen hankintatyön osalta.⁷⁷ Tietyissä tapauksissa, jolloin tuloa kertyy elinkeinotoiminnan tulolähteestä, sovellettavaksi tulee EVL. Elinkeinotoiminnan tuloa voi syntyä esimerkiksi puutavaran jalostustyön osalta silloin, kun metsästä otetun puutavaran jalostustoimintaa ei voida enää katsoa metsätalouden sivuelinkeinoksi vaan se on laajamittaisempaa.

Yhteismetsä

Koska yhteismetsä on erillinen verovelvollinen, koskee sitä pääpiirteittäin samat verovelvoitteet kuin yksityistäkin metsänomistajaa. Yhteisjuutena yhteismetsä voi siis ansaita tuloja kaikista kolmesta eri tulonlähteestä. Kun yhteismetsä on ansainnut tuloja, niitä ei kuitenkaan oikeushenkilön tilanteessa jaeta ansio- ja pääomatuloihin, vaan yhteismetsää

⁷⁶ MVL: 2§

⁷⁷ Myrsky & Rabinä 2014, 149-154

verotetaan kokonaisuudessaan yhteisyyden tuloveroprosentin mukaan, joka on tällä hetkellä 26,5 %.⁷⁸

Metsärahastot

Erikoissijoitusrahastotyyppisestä metsärahastosta saadut tulot ovat sen osuuden omistajilleen henkilökohtaisen tulolähteen tuloa, ja niitä verotetaan TVL:n mukaan luonnollisen henkilön pääomatulona. Metsärahastoon sijoittajat kuten metsäsijoittajat yleensäkin tavoittelevat sijoitukseltaan usein tasaista tulovirtaa – metsärahastosta saatu tyypillisin tulo siihen sijoittaneelle onkin sijoitusrahaston tilikauden voitosta mahdollisesti maksettava tuotto-osuus. Toisena tyypillisenä tulomuotona metsärahasto-osuuksien omistajilla on rahasto-osuuksien luovutuksien yhteydessä mahdollisesti saadut luovutusvoitot.⁷⁹ Muut kuin erikoissijoitusrahastotyyppiset sijoitusrahastot voivat antaa sijoittajilleen sijoitusrahaston sääntöjen mukaisesti myös niin kutsuttuja kasvu-osuuksia, mutta erikoissijoitusrahaston täytyy sijoitusrahastolain 47§:n mukaan jakaa tilikauden voitostaan aina vähintään kolme neljänestä tuotto-osuuksina.

4.3 Viimeaikaiset muutokset metsään liittyvässä verotuksessa

Metsäsijoittamisessa kuin sijoittamisessa yleensäkin, yksi sijoituspäätökseen ohjaava tekijä voi olla sen hetkinen verotus tai sen mahdollinen ennustaminen. Verotuksen ennustaminen on kuitenkin miltei mahdotonta eikä sen perusteella kannata sijoituspäätöksiä yksistään tehdä. Toisaalta, suhteellisesti edullisempi verotus saattaa kannustaa yksilöä johonkin suuntaan mikä voisi toisin valittuna olla verotuksellisesti epäedullisempaa. Huomioon tulee kuitenkin ottaa myös se, että verolainsäädäntö voi tulevaisuudessa muuttua, jolloin eri sijoituskohteiden tai -muotojen verotuksen keskinäinen edullisuus voi muuttua.

Suomalaisessa yhteiskunnassa verojen perimisen perimmäisenä tavoitteena on tyydyttää fiskaaliset- eli julkisyhteisöjen tarpeet. Jotta kansalaisten luottamus yhteiskuntaa ja sen hallintoa kohtaan säilyy, julkisen vallan tavoitteena on toteuttaa veropolitiikkaa neutraalisuusperiaatteiden mukaisesti. Näin ollen yksinään verotus tai sen muutokset eivät saisi vaikuttaa yksittäisen henkilön taloudellista toimintaa koskeviin päätöksiin. Täydellisen neutraalisuusperiaatteen noudattaminen on suomalaisessa yhteiskunnassa kuitenkin kaukana

⁷⁸ Havia & Pettersson 2015, 18; TVL: 124§

⁷⁹ Sijoitusrahastosta saatavien tulojen verotus: A23/200/2015

todellisuudesta, sillä toisena, hyvinkin vastakkaisena tavoitteena yhteiskunnalla on toteuttaa ohjaavaa veropolitiikkaa. Siinä julkisen vallan tavoitteena on verovelvollisten ohjaaminen tiettyyn suuntaan verotuksellisten hyötyjen avulla tai päinvastoin tavoitteena voi olla saavuttaa tilanne, jossa verovelvolliset saatetaan välttämään tiettyjä toimenpiteitä.⁸⁰ Metsätaloudessa ohjaavalla veropolitiikalla on viime vuosina pyritty suosimaan yhteismetsiä ja niiden osakaskuntia suhteellisesti edullisemmalla verotuksella. Yhteismetsiä verotuksellisesti suosimalla yhteiskunnan tavoitteena on lisätä Suomen metsien taloudellista tehokkuutta suurempien metsäkokonaisuuksien avulla. Toisaalta, koska myös pienet yhteismetsät saavat samat veroedut kuin suuretkin, ei voida suinkaan olla varmoja siitä, että yhteismetsät hallinnoivat metsiään tehokkaammin kuin esimerkiksi suoran metsän omistaja, joka hoitaa omia metsiään itsenäisesti.⁸¹

Vuoden 2017 alussa metsän omistajaa koskeva merkittävin verouudistus oli yrittäjävähennys. Myös metsälahjavähennys⁸² tuli mahdolliseksi samaan aikaan. Yrittäjävähennyksen päällimmäisenä tavoitteena on kannustaa yritystoiminnan harjoittamista, ja saattaa osakeyhtiön ja muiden eri yritysmuotojen välillä vallinnut verotuksellinen kuilu matalammaksi. Kun osakeyhtiöiden yhteisöverokanta laskettiin vuonna 2014 24,5 %:sta 20 %:iin, jäivät muut yritysmuodot tämän varjoon. Toisaalta, yhteisöverokannan laskemisen yhteydessä osakkeen omistajien osinkoverotusta sekä pääomatulon verotusta kiristettiin.⁸³

Myös luonnollinen henkilö ja kuolinpesä metsätalouden harjoittajina saavat yrittäjävähennyksenä vähentää verovuoden verotettavasta metsätalouden tulostaan viisi prosenttia. Yrittäjävähennyksen kohdistaminen koskee MVL:n mukaan määritettyjä maatilallisia, jotka omistavat metsä- tai maatalousmaata vähintään kaksi hehtaaria, jolloin heidän metsistä saamat tulot koostuvat TVL 43§:n mukaan metsätalouden pääomatulosta. Yrittäjävähennys vähennetään kaikkien muiden metsätalouteen liittyvien vähennysten jälkeen.⁸⁴ Vähennys koskee siis ainoastaan luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien

⁸⁰ Myrsky & Rabinä 2014, 17

⁸¹ Viitala & Leppänen 2014

⁸² Metsälahjavähennyksen tavoitteena on edistää suorien metsän omistajien sukupolvenvaihdoksia vastikkeettomien tai lahjanluonteisten kauppojen verohuojennusten avulla; HE 158/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle metsälahjavähennystä koskevaksi lainsäädännöksi.

⁸³ HE 176/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle yrittäjävähennystä koskevaksi lainsäädännöksi.

⁸⁴ TVL: 30§, 43§, 55§, 56§

suoraan omistamia metsiä ja niistä ansaittuja pääomatuloja. Näin ollen yhteisomisteiset metsäyhtymät ovat myös metsävähennyksen piirissä, toisin kuin yhteismetsät.⁸⁵

Neutraalisuusperiaatetta noudattaen, vuodelle 2017 muutettiin myös yhteismetsän tuloveroprosenttia. Mikäli yhteismetsiä koskeva yhteisetuuden tuloveroprosentti olisi jäänyt ennalleen 28 %:iin, olisi se tasoittanut yhteismetsien verotuksellista suosintaa. Se ei puolestaan olisi ollut yhteiskunnan tavoitteiden mukaista, koska sen tavoitteena on yhteismetsän suhteellisesti edullisemmalla verotuksella edistää niiden muodostumista. Näin ollen yhteisetuuden tuloveroprosentti laskettiin 26,5 %:iin, jolloin näiden metsäomistusmuotojen välille ei syntynyt verotuksellisesti ohjaavia välillisiä vaikutuksia verraten sitä edelliseen verotukseen.⁸⁶ Toisaalta, metsätalouden harjoittajien ja yhteismetsien verotuksen muutosta ei huomioon otettu lainkaan metsärahastojen osalta. Metsärahaston osuuksien omistajille tämä tarkoittaa siten verotuksen epäedullisuutta suhteessa kahteen muuhun metsän omistusmuotoon.⁸⁷

5 Metsäsijoituksen hankinnan verotus

Metsäsijoituksen hankinnan vaiheessa sijoittajan tulee tietää, kuinka sijoitustavan valinta vaikuttaa sijoittajan velvollisuuksiin tai puolestaan oikeuksiin, ajatellen sijoittajan sen hetkistä tai tulevaa verotusta. Sijoituskohteen hankinnan vaiheessa sen keskeisimmät verotukselliset seikat liittyvät metsävähennyspohjan muodostumiseen ja sijoittajan tulonhankkimisvelan korkojen ja kulujen vähennyskelpoisuuteen. Kyse siitä, muodostuuko metsävähennyspohja ja ovatko velan kulut vähennyskelpoisia riippuvat siitä, millä tavoin metsään sijoittaa.

5.1 Suoran metsäsijoituksen hankinta

Metsävähennys

Luonnollinen henkilö, kuolinpesä, verotusyhtymä tai niiden muodostama yhteisetuus eli yhteismetsä on metsäkiinteistön omistajana TVL 55§:n mukaan oikeutettu metsävähennykseen, mikäli tämä saa metsätalouden pääomatuloja maatilana pidettävältä

⁸⁵ HE 176/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle yrittäjävähennystä koskevaksi lainsäädännöksi.

⁸⁶ Valtiovarainvaliokunnan mietintö: Hallituksen esitys eduskunnalle yrittäjävähennystä koskevaksi lainsäädännöksi. VaVM 29/2016

⁸⁷ Tilli 2017

kiinteistöltä.⁸⁸ Metsävähennys ei ole kuitenkaan käytettävissä, mikäli metsä kuuluu elinkeinotoimintaan. Metsävähennystä voidaan käyttää verovelvollisen verotuksessa silloin, kun metsätila on vastikkeellisella saannolla saatu, vuoden 1993 jälkeen. Näin ollen esimerkiksi lahjana tai perintönä saatu metsäkiinteistö ei muodosta metsävähennyspohjaa.⁸⁹

Metsävähennyspohja on 60 prosenttia metsän hankintamenosta ja siihen liittyvistä välittömistä kuluista, jotka käsittävät maapohjan ja puuston osuuden kiinteistön tai määräalan kauppahinnasta. Niin ikään muu kuin metsätalousmaa ei voi muodostaa metsävähennyspohjaa. Metsävähennyspohjan ollessa 60 prosenttia, myös vähennettävien pääomatulojen enimmäismäärä on 60 prosenttia. Metsävähennys tehdään aina verovelvollisen vaatimuksesta, eikä sitä voida käyttää, mikäli verovuoden metsävähennykseen oikeuttava summa on alle 1 500 euroa. Metsävähennys tehdään siis metsätalouden pääomatulosta ennen TVL 56§:n ja 30§:n tehtäviä vähennyksiä, jotka ovat metsätalouteen kohdennetut muut vähennykset sekä yrittäjävähennys.⁹⁰ Yksinkertaistetusti metsävähennys voidaan kertoa seuraavan esimerkin tavoin:

”Henkilö A on hankkinut metsäkiinteistön vuonna 2008, sen hetkellä käyväällä arvolla 100 000 €:lla. Kauppahinta sisältää varainsiirtoveron, lainhuudatuksen, kaupanvahvistuksen ja muut kaupan tekoon liittyneet välittömät kustannukset. Metsävähennyspohjaksi muodostui siten 60 000 € (100 000 € x 60%). Hän sai ensimmäisen kerran metsäkiinteistöltään pääomatuloja 27 000 € vuonna 2014, jolloin metsävähennyspohjasta vähennettäväksi summaksi saatiin 16 200 € (27 000 € x 60%). Jäljelle jäävän metsävähennyspohjan suuruus on siten 43 800 € (60 000 € - 16 200 €).”

Tässä esimerkissä henkilön A tulot vuodelta 2014 ovat hänen henkilökohtaisen tulolähteen tuloja, joita verotetaan hänen metsätalouden pääomatulona TVL 43§:n mukaan. Jos ajatellaan, että hänellä ei ole kyseisenä vuonna muuta verotettavaa pääomatuloa, hänen pääomatulon tuloveroprosentti on 30, koska pääomatulot ovat verovuonna alle 30 000 €:a. Mikäli henkilö A ei olisi MVL:n mukaan luokiteltava maatilallinen, hänellä ei olisi metsävähennysoikeutta. Metsävähennysoikeuden ansiosta hänellä oli mahdollisuus pienentää verotettavaa pääomatuloa 10 800 € ((27 000 € - (27 000 € x 60%)).

⁸⁸ TVL: 55§

⁸⁹ Rabinä & Myllymäki 2016, 319-320

⁹⁰ Rabinä & Myllymäki 2016, 319-324

Metsävähennyksen ansiosta maksettavan pääomatuloveron määrä oli 4 860 € (16 200 € x 30 %). Maksettava vero ilman metsävähennysoikeutta olisi ollut 8 100 € (27 000 € x 30 %).

Verovelvollinen ei kuitenkaan ole oikeutettu tekemään vähennyksiä kahteen kertaan, joten metsän luovutushetkellä on otettava huomioon jo käytetty metsävähennys. Käytetty metsävähennys siis lisätään luovutusvoittoon ja vastaavasti tappioon sen luovutushetkellä. Näin ollen metsävähennys hyödyttää verovelvollista metsän omistusaikana, mutta se tulee ikään kuin takaisinmaksettavaksi sen luovutushetkellä.⁹¹ Metsän luovutukseen liittyviin verovaikutuksiin syvennymme tarkemmin luvussa 7. *Metsäsijoituksen luovutuksen verotus*. Myös yhteismetsillä on mahdollisuus metsävähennykseen toisin kuin metsärahastoilla, joilla sitä ei TVL 55§:n mukaan ole.

Varainsiirtovero

Kun ostettava metsäkohde on löytynyt ja kaupat myyjän kanssa tehty, tulee metsäkiinteistön kauppahinnasta maksaa varainsiirtovero. Myyjä ja ostaja voivat sopia kuka varainsiirtoveron maksaa, mutta lähtökohtaisesti sen maksaa ostaja, joka on varainsiirtoverolain 4§:n mukaan luovutuksensaajana verovelvollinen. Varainsiirtovero tulee ottaa huomioon jo sijoituskohteen tulevaisuuden tuottojen ennustamisen vaiheessa, sillä se vaikuttaa suoraan kohteen todelliseen hankintahintaan. Näin ollen myös varainsiirtovero lisää metsän hankintakustannuksia ja samalla kasvattaa sen metsävähennyspohjaa. Kiinteistön osalta varainsiirtovero on 4% sen kauppahinnasta. Mikäli kaupan kohde on hankittu vaihtokaupalla, varainsiirtovero lasketaan vaihtokaupan kohteena annetun vastikkeen käyvän arvon mukaan.⁹²

Kun metsätilakauppa on tehty, on ostajalla kuusi kuukautta aikaa maksaa varainsiirtovero, jonka kuluessa kiinteistölle on myös haettava lainvoimainen lainhuuto. Mikäli lainhuutoa ei ole määräajassa haettu, tulee varainsiirtoveroon korotusta 20% sen viivästyksen jälkeisiltä alkavilta kuukausilta, kuitenkin siten, että korotus on maksimissaan kaksinkertainen. Varainsiirtoveroa ei tarvitse kuitenkaan maksaa, mikäli vero-objektina, eli luovutuksen kohteena on ollut lahja, perintö, testamentti tai yhteisomistussuhteen purkaminen.⁹³ Näin

⁹¹ Rabinä & Myllymäki 2016, 322

⁹² Rabinä & Myllymäki 2016, 23

⁹³ Varainsiirtoverolaki: 4§, 8§

ollen varainsiirtovero maksetaan ainoastaan silloin, kun kauppa on vastikkeellinen ja kiinteistön todellinen omistussuhde muuttuu.

Lainhuuto

Metsän ostajan on kaupan toteuduttua haettava lainhuutoa hankittuun metsäkiinteistöön kuuden kuukauden kuluessa. Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön, sen määräalan tai -osan, omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Suomessa lainhuuto haetaan maanmittauslaitokselta, joka ylläpitää kiinteistörekisteriä. Kun lainhuuto on käsitelty, kiinteistön uusi omistaja saa kiinteistöstään lainhuutotodistuksen, josta selviävät sen kiinteistötunnus, rekisteröintipäivä, pinta-ala, kuinka kohde on omistajalleen tullut ja onko se tämän omistuksessa kokonaan vai osittain. Lainhuudatus on ikään kuin kiinteistön rekisteriote, joka on pakollinen kaikille Suomessa oleville kiinteistöille.⁹⁴ Lainhuudatuksen hinta voi vuosittain vaihdella, mutta sen kustannukset lasketaan mukaan kiinteistön todelliseen hankintahintaan ja näin ollen myös sen kulut muodostavat osan metsävähennyksestä.

Kaupanvahvistus

Jokaisessa kiinteistökaupassa tarvitaan kaupanvahvistaja, sekä vastikkeellisessa, että vastikkeettomassa kaupassa. Vaikka suullisesti sovittu kauppa on pääsäännön mukaan pätevä, on siinä kiinteistökauppojen kohdalla poikkeus – jokainen kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti.⁹⁵ Kiinteistöjen kaupasta on olemassa erikseen maakaari -laki, jonka mukaisesti pätevän kiinteistökaupan tulee toteutua. Kaupanvahvistajia ovat virkamiehet, käräjäoikeuden tai maanmittauslaitoksen määräämät henkilöt, joilla on oikeus vahvistaa kiinteistön omistusoikeuden siirtoa koskeva oikeustoimi. Kaupanvahvistamisesta on erikseen määrätty laki kaupanvahvistajista, jonka mukaan kaupanvahvistaja vastaa siitä, että kauppa on laissa (Maakaareissa) määrätyllä tavalla toteutettu.⁹⁶ Kaupanvahvistaja perii tekemästään vahvistuksesta palkkion maanmittauslaitoksen voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Myös kaupanvahvistajan palkkio lasketaan mukaan metsäkiinteistön hankinnan välittömiin kuluihin, jolloin myös se lisää metsävähennyspohjaa.

⁹⁴ Lainhuuto 2017

⁹⁵ Maakaari: 2. luku: 1§

⁹⁶ Laki kaupanvahvistajista: 1§

Hankittaessa metsätila yksin tai yhdessä, sen hankintahinta ja siihen liittyvät välittömät kulut siis määrittelevät metsäkiinteistön kokonaishankintahinnan ja metsävähennyspohjan. Mikäli metsätila siirtyisi uudelle omistajalle vastikkeettomasti tai osittain vastikkeettomasti, metsävähennyspohjaa ei muodostuisi siten, kun se muodostuu normaalissa, vastikkeellisessa kaupassa. Kun metsätila aikanaan luovutetaan, sen ostohetken kokonaishankintahintaa käytetään lähtökohtaisesti sen mahdollisen luovutusvoiton tai -tappion laskennassa. Luovutuksen yhteydessä metsätilan jo käytetty metsävähennyspohja lisätään sen luovutusvoittoon tai -tappioon.

Veronalaisen tulonhankkimisvelan korkojen vähennyskelpoisuus

TVL 58§:n mukaan verovelvollisella on mahdollisuus vähentää pääomatuloistaan velkojen korot ja kulut, jos velka kohdistuu veronalaisen pääomatulon hankkimiseen. Koska metsätalouden harjoittamisesta saatu tulo on lähtökohtaisesti TVL 43§:n mukaan metsätalouden pääomatuloa, ovat velkojen kulut pääsäännön mukaan vähennettävissä saman tulolähteen veronalaisista tuloista. Veronalaisiin pääomatuloihin kohdennettujen tulonhankkimisvelkojen korot ja kulut ovat siis vähennyskelpoisia, jolloin myös metsäkiinteistön hankkimiseksi otetun velan korkomenot ja siihen liittyvät kulut ovat kokonaisuudessaan vähennyskelpoisia, mikäli sieltä on odotettavissa veronalaista pääomatuloa.⁹⁷

5.2 Yhteismetsän osuuksien hankinta

Koska yhteismetsä on yhteisetuutena erillinen verovelvollinen ja oikeushenkilö, ei yhteismetsän osakas pysty hyödyntämään yhteismetsän metsävähennyspohjaa omassa verotuksessaan. Metsävähennyspohja kuitenkin muodostuu yhteismetsässä samalla tavalla kuten yksityishenkilön suorassa metsäsijoituksessa, mutta se on yhteismetsän käytössä, eikä sen osuuksien omistajalla. Metsävähennyspohja muodostuu siis yksinkertaisesti verovelvolliselle, joka on yhteismetsän tilanteessa erillisenä verovelvollisena oleva yhteismetsä. Tämä tulee huomioida erityisesti silloin, kun yksityishenkilö liittyy yhteismetsään esimerkiksi osan isommasta metsäkiinteistöstään. Silloin yhteismetsään liitettävän metsätilan käyttämätön metsävähennyspohja siirtyy yhteismetsälle, eikä se ole enää siirrettävän metsätilan osalta käytettävissä omistajan jäljelle jääneeseen metsätilaan.

⁹⁷ TVL: 58§

Metsävähennyspohjan siirtyminen yhteismetsälle kuitenkin edellyttää, että käytettävissä olevaa metsävähennyspohjaa on jäljellä, se on hankittu vastikkeellisesti vuonna 1993 tai sen jälkeen, eikä yhteismetsään liitettävästä metsätilasta makseta rahakorvauksia, vaan vastikkeeksi saadaan yhteismetsän osuuksia, kuten tyypillisesti.⁹⁸

Luvussa 2.2. *Metsäsijoittamisen muotona yhteismetsä*, käsitelimme vaihtoehtot, kuinka luonnollinen henkilö voi päästä yhteismetsän osakkaaksi - yhteismetsäosuuksien ostaminen jo olemassa olevalta yhteismetsältä, ostamalla metsätilan, joka liitetään yhteismetsään tai ostamalla metsätilan, joka on jo osallisena yhteismetsässä. Neljäs, ei niin yleinen vaihtoehto sijoittajalle on perustaa kokonaan uusi yhteismetsä jo olemassa olevista metsistään.

Varainsiirtovero, lainhuuto ja kaupanvahvistus

Mikäli sijoittaja sijoittaa rahaa jo olemassa olevaan yhteismetsään ja saa sijoitustaan vastaavan osuuden yhteismetsästä, tämän tulee maksaa sen hankintahinnasta laskettava neljän prosentin varainsiirtovero, kuten suorankin metsän ostajan. Varainsiirtoveroa maksetaan aina silloin, kun kiinteistön todellinen omistussuhde muuttuu. Jos sijoittaja liittää omat metsät yhteismetsään tai perustaa kokonaan uuden yhteismetsän, ei varainsiirtoveroa tule maksaa, koska metsän todellinen omistussuhde ei silloin muutu. Edellytyksenä varainsiirtoveron vapauteen kuitenkin on, että vastikkeena saadut yhteismetsän osuudet ovat oikeassa suhteessa siihen, mitä saadut yhteismetsän osuudet ja liitetyn metsän arvo ovat. Mikäli sijoittaja ostaa metsätilan, joka on jo liitetty yhteismetsään, ei varainsiirtoveroa tule maksaa kahteen kertaan, ainoastaan metsän hankintavaiheessa. Jos yhteismetsäosuuksia saa perintönä, lahjana tai testamentilla, ei varainsiirtoverovelvollisuutta synny, kuten ei suorankaan metsäkiinteistön vastikkeettomassa saannissa.⁹⁹ Kaupanvahvistajan on vahvistettava myös yhteismetsäosuuksien kauppa ja lainhuuto on haettava aina, kun kiinteistön omistusmuoto muuttuu, myös silloin kun omat metsät vaihdetaan yhteismetsän osuuksiin.¹⁰⁰

Yhteismetsäosuuksien tulonhankkimisvelan korkojen ja kulujen vähennyskelpoisuus

TVL 18§:n mukaan yhteisyydestä eli tässä tapauksessa yhteismetsästä saadut tulot sen omistuksen aikana ovat yhteisyyden osakkaan verotonta tuloa. Tämän takia yhteismetsän

⁹⁸ Yhteismetsän verotus 2014

⁹⁹ Havia & Pettersson 2015, 24-27

¹⁰⁰ Yhteismetsien kiinteistöoikeus 2014

osuuksiin sijoittaja ei voi vähentää ottamansa velan korkoja ja kuluja pääomatuloistaan, koska TVL 58§:n mukaan verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloistaan velkojensa korot ainoastaan silloin, kun velka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen.¹⁰¹ Havia ja Pettersson (2015, 22) ovat oikeuskirjallisuudessa todenneet, että voimassa olevasta lainsäädännöstä huolimatta yhteismetsän osuuksiin otettujen velkojen korot ovat Verohallinnon koulutusmateriaaleissa ja julkisissa esitelmissä todettu vähennyskelpoisiksi. Verohallinto on edellä mainitun toteamuksen jälkeen antanut kannanoton vähennyskelpoisuudesta siten, että yhteismetsäosuuden hankkimisvelan korot eivät ole vähennyskelpoisia sen vakiintuneiden ohjeiden, eikä yleisten periaatteiden mukaan. Toisaalta, on mahdollista, että tulonhankkimisvelka kohdentuu kiinteistöön, joka liitetään osittain yhteismetsään. Tässä tapauksessa velan kulujen vähennyskeltvottomaksi osuudeksi katsotaan osuus, joka vastaa yhteismetsäosuuden käyvän arvon osuutta koko kiinteistökaupan kaikkien omaisuuserien käyvästä arvosta.¹⁰²

5.3 Metsärahasto-osuuksien hankinta

Sijoitusrahaston kautta metsään sijoittaminen on tehty sijoittajalle yksinkertaiseksi, koska sijoitusrahastoyhtiö vastaa metsäsijoittamiseen liittyvistä tyypillisimmistä hankintaan vaikuttavista vastuista, mitkä suoralla metsäsijoittajalla tai yhteismetsään sijoittajalla ovat. Koska sijoitusrahastoyhtiö on jo hankkinut tai on hankkimassa rahastolleen metsäkiinteistöt, joihin sijoittajat sijoittavat, vastaa sijoitusrahastoyhtiö niiden varainsiirtoveroista, lainhuudatuksista ja kaupanvahvistuksista. Sijoitusrahastoyhtiön hankkimien kiinteistökohteiden osalta kaikki jo aiemmin (luvussa 5.1 *Suoran metsäsijoituksen hankinnan verotus*) käsitellyt velvollisuudet ovat olemassa, mutta vastuu on siis käytännössä sijoitusrahastoyhtiöllä. Sijoittajalle tämä on yksinkertaista ja helppoa, mutta hankintaan liittyvät kustannukset tulee kuitenkin sijoittajalle maksettavaksi välillisesti metsärahaston merkintä, hallinta ja lunastuspalkkioiden kautta.¹⁰³

TVL 20§:n mukaan sijoitusrahastot, tässä tapauksessa erikoissijoitusrahastomuotoiset metsärahastot ovat tuloverosta vapaita yhteisöjä, jolloin ne eivät maksa saamasta tulostaan veroa lainkaan.¹⁰⁴ Tulosten verotus tapahtuu siis vasta siinä vaiheessa, kun rahasto-osuuden

¹⁰¹ TVL: 18§, 58§

¹⁰² Yhteismetsäosuuden hankkimisvelan koron vähennyskelpoisuus: A104/200/2015

¹⁰³ Tilli 2017

¹⁰⁴ TVL: 20§

omistaja saa metsärahastosta vuotuista tuotto-osuutta tai myy osuuksiaan. Näin ollen metsärahastoon sijoittajat välttyvät pääasiassa kaksinkertaiselta verotukselta. Koska metsärahasto itsessään on verovapaa yhteisö, ei sillä ole mahdollisuutta hyödyntää 60 %:n metsävähennysoikeutta toisin kuin suoran metsän omistaja tai yhteismetsä ovat oikeutettuja.¹⁰⁵ Metsärahastoa hankittaessa tulee kuitenkin huomioon ottaa sen osuuksien hankinta-arvo sekä siihen liittyvät välittömät kustannukset, jotta sen luovutustilanteessa pystytään tarvittaessa osoittamaan sen todellinen hankintahinta.¹⁰⁶

Rahasto-osuuksien hankintamenoksi luetaan metsärahaston hankinta-arvo sekä metsärahaston osuuksien hankinnasta aiheutuneet välittömät kulut, jotka ovat metsärahaston merkintäpalkkioita. Näin ollen merkintäpalkkiot ovat hankintamenoa, jotka luovutusvoittoa laskettaessa joko pienentävät realisoituvaa voittoa tai puolestaan suurentavat luovutustappiota.¹⁰⁷ Seuraava esimerkki havainnollistaa, kuinka metsärahaston hankintameno muodostuu:

”Henkilö B merkitsee sijoitusrahastoyhtiö X:n hallinnoimaa metsärahastoa 100 000 €:lla, jonka merkintäpalkkio on 4 prosenttia. Kokonaishankintahinta on näin ollen 104 000 €. Rahaston luovutushinnan ja kokonaishankintahinnan erotuksena saadaan rahasto-osuuksien mahdollinen luovutusvoitto tai -tappio.

Metsärahaston hankinnasta aiheutuvien, sijoitusrahastoyhtiön perimien kulujen päällimmäisenä tavoitteena on kustantaa myös sijoitusrahastoyhtiölle metsien hankinnan pakolliset kulut, kuten varainsiirtovero. Rahaston merkintäpalkkioiden suuruus vaihtelee metsärahastosta riippuen – osa sijoitusrahastoista kerää suurimman osan pakollisten kulujen kattamiseksi sijoittajien jo hankkiessa rahasto-osuuksia, mutta osa rahastoista saattaa kerätä kuluja enemmän sijoituksen omistus- tai lunastusvaiheessa.¹⁰⁸ Sijoitusrahaston kulut voidaan jakaa kahteen ryhmään – sijoittajilta perittäviin ja rahastosta maksettaviin kuluihin. Merkintä- ja lunastuspalkkiot peritään suoraan sijoittajalta, jolloin ne tulevat huomioon otetuiksi rahasto-osuuksien luovutuksessa luovutusvoittoa tai –tappiota laskettaessa. Sijoitusrahaston hallinnointikulut sijoitusrahastoyhtiö perii kuitenkin suoraan sijoittajan rahasto-osuuksien arvosta, joka pienentää rahasto-osuuksien arvoa ja luovutuksen

¹⁰⁵ TVL: 55§

¹⁰⁶ TVL: 54§

¹⁰⁷ Arvopapereiden luovutusvoittojen verotus: A71/200/2014

¹⁰⁸ Simola 2016

yhteydessä sijoittajan mahdollisesti saamaa tuottoa.¹⁰⁹ Sijoitusrahastoyhtiö on velvoitettu selvittämään sijoittajalle, kuinka sijoittajalta tai rahasto-osuuksista perittävät kulut muodostuvat.

5.4 Eri omistusmuotojen vertailu niiden hankinnan aikana

Metsäsijoitustavan valinnasta riippuen – oli kyseessä joko suora metsäsijoitus, sijoitus yhteismetsän osuuksiin tai metsärahaston osuuksiin, verotusta varten on yksi verosubjekti. Metsäsijoituksen hankinnan aikana on tärkeä tiedostaa, kenellä on metsävähennysoikeus ja onko sijoitukseen otetun velan korot ja kulut vähennyskelpoisia sijoittajan verotuksessa. Koska metsävähennys on ikään kuin metsän hankintamenon poisto, tulee se verovelvolliselle takaisinmaksettavaksi siinä vaiheessa, kun sijoituskohteen luovuttaa. Sijoituksesta saatavasta tulosta maksettavaa veroa voidaan siis sen omistuksen aikana suorassa metsäsijoituksessa ja yhteismetsässä metsävähennyksellä pienentää, mutta siitä luovuttaessa se tulee takaisinmaksettavaksi. Jos sijoitus ei ole pitkäaikainen, ei metsävähennyksellä siten saavuteta kovinkaan suuria etuja. Aina kun metsävähennystä on käytetty, se tulee takaisinmaksettavaksi sen vastikkeellisen luovutuksen yhteydessä, myös silloin, kun hankintamenona on käytetty niin kutsuttua hankintameno-olettamaa. Veronalaisen tulon hankintaan kohdennetun velan korkojen ja kulujen vähennysoikeus on puolestaan aina konkreettinen hyöty, oli kyse sitten lyhyt- tai pidempiaikaisesta sijoituksesta, koska tuloista vähennettyjä velan korkoja ja kuluja ei tarvitse takaisinmaksaa, vaikka sijoituskohde luovutetaan.

<i>Sijoitusmuoto</i>	Suora metsäomistus	Yhteismetsä	Metsärahasto
<i>Metsävähennysoikeus</i>	✓	✓	
<i>Sijoittajan ottaman tulon hankkimisvelan korkojen ja kulujen vähennysoikeus</i>	✓		✓

Taulukko 1. Metsäsijoitusten verotuksellinen vertailu niiden hankintavaiheessa

Kuten taulukosta 1. nähdään, sijoituskohteesta riippuen sijoittajan tai sijoituskohteen verotukselliset oikeudet eroavat sijoituksen hankinnan vaiheessa. Suoran metsän omistaja ja yhteismetsä pystyvät hyödyntämään 60 %:n metsävähennysoikeuden, joka muodostuu

¹⁰⁹ Sijoitusrahasto-opas 2015

metsätilan hankintavaiheessa sen todellisen hankintahinnan mukaan. Metsärahasto ei verovapaana yhteisönä sitä voi hyödyntää, koska sen saama tulo on verovapaata.

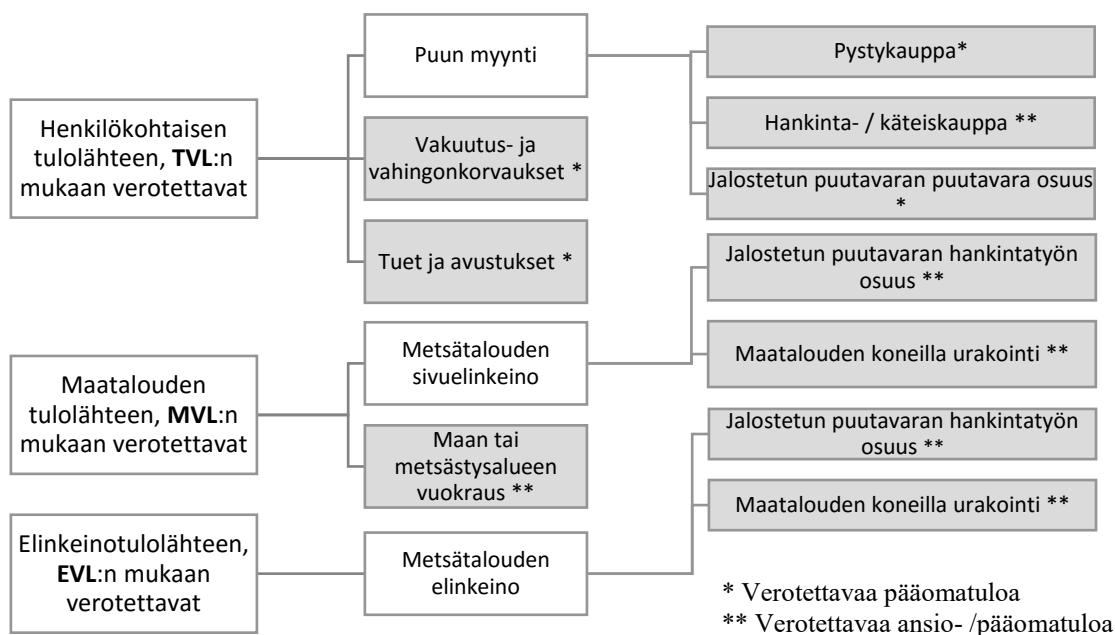
Tulon hankkimisvelan korkojen ja kulujen vähennyskelpoisuus tulee sijoittajalle mahdolliseksi silloin, kun sieltä saatava tulo on sille verotettavaa. Näin ollen suoran metsänomistajan ottamat velat joko metsäkiinteistön hankintaan tai vastaavasti sen perusparannusmenoihin ovat sille sen korkojen ja kulujen osalta vähennyskelpoisia, koska sieltä saatava tulo on tälle verotettavaa pääomatulona. Myös metsärahasto-osuuksien hankintaan otettujen velkojen korot ovat vähennyskelpoisia sijoittajalleen, koska metsärahastosta saatava tulo on sijoittajalleen veronalaista pääomatulona. Yhteismetsään sijoittaessa, siihen otettujen velkojen korkoja ja kuluja sijoittaja ei pysty vähentämään, koska yhteismetsästä saatava tulo on sille verovapaata. Mikäli yhteismetsä yhteisetuutena ottaa velkaa esimerkiksi sen metsien kunnostukseen, sen korot ja kulut ovat vähennyskelpoisia, koska yhteismetsä on verovelvollinen ja pystyy vähentämään velkojen kulut sen ansaitsemasta veronalaisesta tulosta. Metsärahasto ei puolestaan pysty ottamiensa velkojen korkoja ja kuluja vähentämään, koska verovapaana yhteisönä sillä ei ole verotettavaa tuloa, josta pystyisi vähennyksen tekemään.

6 Metsäsijoituksen verotus sen omistuksen aikana

Metsäsijoituksen elinkaaren aikana sen merkittävimmät tulot koostuvat pääasiassa sen omistuksen aikaisista tuloista. Luvussa 4. *Metsäsijoittamisen verotus luonnollisen henkilön tilanteessa*, käsitelimme, minkä tulolähteiden mukaan metsästä saatavat tulot muodostuvat ja mitkä ovat niiden tulolajit. Suorien metsäsijoitusten sekä yhteismetsien osalta verotuskäytäntö on pääpiirteittäin sama, kun huomioonotetaan, että yhteismetsä on yhteisetuutena erillinen verovelvollinen siinä kuin yksityinen metsänomistaja on luonnollisena henkilönä. Sijoitusrahastoyhtiöiden hallinnoimien metsärahastojen osalta käytäntö on suhteellisen yksinkertainen – sijoitusrahaston toiminta on verovapaata ja sen osuuden omistajat ovat verovelvollisia saamastaan tulosta joko sijoitusrahaston maksamasta tuotto-osuudesta tai sijoituksen luovutuksen yhteydessä mahdollisesti saamastaan luovutusvoitosta.

6.1 Suoran metsäsijoituksen omistaminen

Merkittävimmät tulot suoran metsäomistuksen aikana koostuvat lähtökohtaisesti päätehakkuun myötä saatavasta puun myyntitulosta. Puun myynnistä saatava tulo voi muodostua kaikkien kolmen – henkilökohtaisen-, maatalouden- tai elinkeinotoiminnan tulonlähteen mukaan. Oletuksena kuitenkin on, että metsän omistaja on MVL:n mukaan metsätalouden harjoittaja ja omistaa vähintään kaksi hehtaaria sellaista metsätalousmaata jossa voi harjoittaa metsätaloutta. Tulonlähteestä riippuen tuloa verotetaan joko TVL:n, MVL:n tai EVL:n mukaan. Ensisijaisesti metsästä saadun puun myyntitulo on kuitenkin metsän omistajan henkilökohtaisen tulonlähteen tuloa, jota verotetaan metsätalouden pääomatulona TVL 43§:n mukaan.¹¹⁰ TVL 110§:n mukaan metsätalouden harjoittajan saamat tulot ovat kassaperiaatteen mukaan verotettava sen verovuoden tulona, kun tulo on saatu.¹¹¹



Kuva 2. Suorasta metsäomistuksesta saadut tulot

Jaottelu siitä, mihin tulonlähteeseen luonnollisen henkilön puusta saatava tulo kuuluu, riippuu siitä, kuinka ja minkälaista puutavaraa myydään. Tulolaji puolestaan määräytyy saadun tulon tulonlähteen mukaan ja kumman tulolajin mukaista ansaintatapaa tuloon on

¹¹⁰ Kiviranta 2017; Pettersson 2017

¹¹¹ Rabinä & Myllymäki 2016, 325

käytetty – onko metsästä saatu tulo ansio- vai pääomatulon mukaista. Metsästä voi saada myös tuloja, jotka eivät perustu puun myyntiin tai metsätalouteen ylipäänsä. Metsätalouteen ei ole suoranaisesti liitännäisenä esimerkiksi maa-ainesten myynnistä saadut tulot, joten niiden käsitteleminen on tämän tutkimuksen osalta jätetty käsittelemättä.

Pystykauppa

Pystykauppa tarkoittaa, että metsänomistaja saa vastikkeen puiden hakkuuoikeuden luovutuksesta. Yksinkertaisesti sanoen metsänomistaja myy metsässä olevat puut puunostajalle siten, että puunostaja hoitaa puiden korjaamisen sekä kuljetuksen pois metsästä. Silloin puun myyjälle ei jää vastuuta puunkorjuuseen liittyvistä toimenpiteistä. Pystykaupassa metsänomistaja saa myydyistä puistaan niin kutsutun kantoraha-arvon, joka on TVL 43§:n mukaan kokonaisuudessaan puun myyjän pääomatuloa.¹¹² Kantoraha-arvolla tarkoitetaan puun myyntihintaa, johon ei sisälly puun korjuu- eikä kuljetuskustannuksia. TVL:n mukaista pääomatuloa voi siis muodostua kaikesta jalostamattomasta puutavarasta kuten tukeista, pylväistä, kuitupuusta, haloista, pilkkeistä, hakkeesta ja hakkuutähteestä, kannoista sekä muista energiapuista, havuista ja joulupuista, mikäli puuta ei käytetä omiin tarpeisiin.¹¹³

Hankinta- ja käteiskauppa

Hankintakaupalla tarkoitetaan kauppaa, jossa metsän omistaja sitoutuu toimittamaan sopimuksen mukaisen puutavaran puunostajan kanssa yhteisesti sovittuun paikkaan. Hankintakauppa on siis ennalta sovittu myyjän ja ostajan kanssa toisin kuin käteiskauppa, jossa puun myyjä on ennen sopimusta korjannut puut ja kuljettanut ne paikkaan, josta potentiaalinen ostaja voi ne kaupan toteutuessa noutaa. Kuten pystykaupassa, myös hankinta- ja käteiskaupassa, veronalaista pääomatuloa ovat kaikki tukeista, pylväistä, kuitupuista, haloista sekä hakkeesta saadut pääomatulojen osuudet. Kun hankintakaupassa puun myyjä sitoutuu toimittamaan puutavaran valmistettuna sovittuun paikkaan, on tämä käyttänyt puutavaran myyntikuntoon saattamiseksi omaa työpanostaan. Näin ollen hankintakaupasta saatu kokonaistulo jaetaan puun myynnistä saatuun TVL 43§:n mukaan verotettavaan pääomatuloon sekä puutavaran valmistamisesta saatuun, TVL 63§:n mukaan verotettavaan ansiotuloon, joita ovat sen valmistaminen ja kuljetus.¹¹⁴ Verohallinto antaa

¹¹² Rabinä & Myllymäki 2016, 314-315

¹¹³ Huovinen 2016

¹¹⁴ Rabinä & Myllymäki 2016, 315

vuosittain hankintatyön arvolle vahvistetut yhtenäistämishojeet, joiden mukaan ansiotulojen osuudet verotetaan. Yhtenäistämishojeessa on eritelty eri hankintatöiden vaiheet eri puutavaralajit huomioiden.¹¹⁵

Hankinta- ja käteiskaupan osalta huomion arvoisia ovat pienimuotoisten puukauppojen ansiotulo-osuudet. Hankintatyön ansiotulo-osuuteen kohdistuu TVL 63§:n mukaan veronhuojennus, jonka seurauksena ansiotulon verovapaata tuloa on vuosittain 125 kuutiometriä vastaavan puumäärän osuus.¹¹⁶ Tämän verohuojennuksen verukkeella verovelvollinen voi ajatella mahdolliseksi toteuttaa puukauppa siten, että valmistaa kuluvana vuonna käteiskauppaa varten 250 m³ puutavaraa, myy sitä kuluvana vuonna tietoisesti vain 125 m³ ja vasta seuraavana verovuonna 125 m³ vastaavan puumäärän. Näin ollen verovelvollinen saisi peräkkäisinä vuosina hankintatyön arvosta maksimaalisen veronhuojennuksen. Vaikka vastaava verosuunnittelu voi hankintatyön verohuojennuksen osalta olla metsänomistajalle kiehtovaa, on siinä verottajan näkökulmasta ongelma. Jos verottaja siis näkee, että verovelvollinen on suunnitelmallisesti ja jatkuvasti pyrkinyt välttämään ansiotulon osuudesta maksettavaa veroa, voi tämä veromenettelylain (VML) mukaan todeta verovelvollisen pyrkineen välttämään veroa ja sen seurauksena asettaa tälle veronkorotuksen.¹¹⁷

Maatalouden ja elinkeinotoiminnan tulolähteen mukaiset tulot

Koska metsätilat ovat MVL 2§:n mukaan maatilaksi kutsuttavia kokonaisuuksia, voi metsätaloudesta ansaita tuloja myös tietyin perustein maatalouden tulolähteestä. MVL 2§:ssä todetaan: *”Maataloudella tarkoitetaan varsinaista maataloutta sekä sellaista erikoismaataloutta taikka maa- ja metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä”*¹¹⁸ Maatalouden tulolähteen tulot koostuvat pääasiassa joko jalostetun puutavaran tuotannosta sen hankintatyön osuudelta, metsätilan omistuksen ansiosta saatuihin vuokratuloihin tai metsätalouden koneilla suoritetusta pienimuotoisesta urakoinnista. Jalostettu puutavara voi käytännössä tarkoittaa metsästä otetun puutavaran jalostamista lankuiksi, laudoiksi tai muuksi jalostetuksi puutavaraksi.¹¹⁹

¹¹⁵ Verohallinnon yhtenäistämishojeet: A182/200/2016, 15

¹¹⁶ Rabinä & Myllymäki 2016, 316

¹¹⁷ Laki verotusmenettelystä: 32§

¹¹⁸ MVL: 2§

¹¹⁹ Jauhiainen 2017, 19

Puun jatkojalostuksessa sen kantoraha-arvo on henkilökohtaisen tulolähteen mukaista pääomatuloa, jota verotetaan TVL 43§:n mukaan. Jatkojalostuksen osuus on puolestaan maatalouden tulolähteen mukaista tuloa, jota verotetaan MVL:n mukaan. Jatkojalostus voidaan myös katsoa elinkeinotoiminnaksi, mikäli sen laajuus on verovelvolliselle merkityksellinen eikä jatkojalostusta voida enää katsoa metsätalouden harjoittajan sivuelinkeinoksi. Mikäli toiminta katsotaan elinkeinotoiminnaksi, sen osalta jalostetun hankintatyön arvoa verotetaan EVL:n säännösten mukaan.¹²⁰

Maatalouden ja elinkeinon tulolähteestä saadut tulot verotetaan joko ansio- tai pääomatuloina sen mukaan, mikä on kunkin tulolähteen edellisvuoden nettovarallisuus. Pääomatulojen osuus on siten kunkin tulolähteen 20 %:n vuotuinen tuotto sen edellisen vuoden nettovarallisuudesta. Verovelvollisen vaatimuksesta pääomatulojen osuus voidaan määrittää myös 10 %:n tai 0 %:n mukaan. Koska pääomatulon osuus lasketaan aina kunkin tulonlähteen edellisen vuoden nettovarallisuuden mukaan, verovelvollinen ei voi välttämättä aina saada pääomatuloa lainkaan maatalouden tai elinkeinon tulolähteen tulosta. Mikäli pääomatuloa syntyy, se verotetaan samalla tavalla kuin henkilökohtaisen tulolähteen pääomatulot – alle 30 000 € pääomatuloista maksettava vero on 30 % ja sen ylittävältä osalta vero on 34 %. Ansiotulot verotetaan normaalin säännön mukaan progressiivisesti, jolloin ne lisätään jo ansaittuihin ansiotuloihin, joita voivat olla palkkatulot tai esimerkiksi henkilökohtaisen tulolähteen mukaan hankintakaupalla myydyin puutavaran hankintatyöstä ansaittu ansiotulo-osuus.¹²¹

Tulolähdesiirrot

Jalostettu puutavara jaotellaan verotettavaksi siten, että metsästä otettu puutavara on metsän omistajan pääomatuloa TVL 43§:n mukaan ja jalostuksen osuus on joko maatalouden tulonlähteen tai elinkeinon tulonlähteen tuloa, joita verotetaan MVL:n tai EVL:n mukaan. Tulolähdesiirrolla tarkoitetaan metsätaloudessa siis sitä, että puutavara ikään kuin siirtyy henkilökohtaisen tulon lähteestä maatalouden tulolähteeseen tai elinkeinon tulonlähteeseen. Tällöin puutavara on siirtyessään TVL 43§:n mukaan verotettavaa pääomatuloa sen käyvällä arvolla. Mikäli omasta metsästä otettu puutavara jalostetaan omaan tai esimerkiksi maatalouden tuotantorakennuksen rakentamiseksi, tulee huomioida, että silloin

¹²⁰ MVL: 2§; TVL: 43§, 63§; Kiviranta 2017; Pettersson 2017; Havia & Pettersson 2015, 19

¹²¹ Maatalouden nettovarallisuus tuloverotuksessa: A27/200/2016;

Liikkeen- ja ammatinharjoittajan elinkeinotoiminnan nettovarallisuus tuloverotuksessa: A20/200/2016

verovelvollinen on oikeutettu tiettyihin verohuojennuksiin.¹²² Jalostustyön verotettava osuus saadaan erotuksena metsästä otetun puun käyvästä arvosta ja jalostetun puutavaran myyntihinnasta.¹²³

Muut metsästä saadut tulot

Tavanomaisesta metsätalouden harjoittamisesta voi saada veronalaista tuloa myös muusta, kuin pelkästä puun myynnistä, sen jalostukseen liittyvästä toiminnasta tai maa-alueiden vuokrauksesta ja metsätalouden koneilla suoritetusta koneurakoinnista. Näitä tuloja voivat olla vakuutus- tai vahingonkorvaukset ja tuet tai avustukset. Ne ovat henkilökohtaisen tulolähteen mukaisia tuloja ja niitä verotetaan TVL 43§:n mukaan metsätalouden pääomatuloina. Vakuutuskorvauksia voi saada vakuutusyhtiöltä vakuutussopimuksen mukaisesti, mikäli metsässä tapahtuu vakuutussopimuksen alaisia vahinkoja kuten myrsky-, tulipalo- tai eläinvahinkoja. Myös esimerkiksi valtion maksamat korvaukset hirvieläinten aiheuttamista tuhoista ovat metsän omistajalle TVL 43§:n mukaisesti sen verotettavaa pääomatuloa.¹²⁴

TVL 43§:n mukaan metsätalouden veronalaisiksi tuloiksi on määritelty myös tietyt tuet ja avustukset, joita metsän omistajalla on mahdollisuus saada. Tällä hetkellä metsätalouden harjoittajalle yksi tärkeimmistä veronalaisista tuista on niin kutsuttu Kemera -tuki, jolla valtio pyrkii tukemaan erityisesti nuoren metsän hoitoa ja metsäteiden rakentamista. Kestävän metsätalouden määrääikainen rahoituslaki (ts. Kemera -laki) on määrääikainen ja voimassa vuoden 2020 loppuun saakka.¹²⁵ Metsänomistajalle valtion maksamia veronalaisia tukia ja avustuksia ovat myös metsän hoitoon kohdistetut työllistämistuet ja peltojen metsitykseen liittyvät metsityksenhoitopalkkiot.¹²⁶ Suoran metsän omistaja voi ansaita metsistään myös erikseen verovapaiksi tai osittain verovapaiksi säädettyjä tuloja, jotka koostuvat pääasiassa luonnonsuojelulain mukaisista korvauksista, mitä metsän omistajalle maksetaan sen metsän taloudellisten hyötyjen menetyksistä.¹²⁷

¹²² Rabinä & Myllymäki 2016, 318

¹²³ Kiviranta 2017; Pettersson 2017

¹²⁴ TVL: 43§

¹²⁵ Kestävän metsätalouden määrääikainen rahoituslaki (Kemera –laki)

¹²⁶ Rabinä & Myllymäki 2016, 317

¹²⁷ TVL: 80§:7

Vähennykset ja poistot

TVL 56§:n mukaan metsätalouden harjoittajalla on oikeus vähentää metsätalouden pääomatuloistaan menot, jotka liittyvät suoraan metsän hoidollisiin tai niihin rinnastettaviin metsän hoidollisiin edistämiskuluihin. Vähennyskelpoiset menot vähennetään aina sen tulolähteen tuloista, joihin ne on kohdennettu. Metsätalouden vähennyskelpoisia menoja ovat muun muassa metsätalouden hoidollisiin toimenpiteisiin maksettavat palkat ja sivukulut sekä metsän hoitoon liittyvät muut menot, joita voivat olla esimerkiksi taimikonhoidon kulut tai metsäteiden rakentamiskulut. Myös vakuutusmaksut, metsänhoitoyhdistysten jäsenmaksut sekä metsäsuunnitteluun ja neuvontaan liittyvät kulut ovat metsätalouden vähennyskelpoisia menoja. Käytännössä siis kaikki metsän hoidolliset ja metsätalouden tehokkuutta lisäävät kulut ovat vähennyskelpoisia siltä osin, kun ne eivät ole verovapaita avustuksia tai muita korvauksia.¹²⁸ Metsätalouteen kohdistuvat muut vähennykset vähennetään TVL 55§:n mukaisen metsävähennyksen jälkeen, mutta kuitenkin ennen TVL 30§:n mukaista yrittäjävähennystä.

TVL 113§:n mukaan metsätalouden harjoittajia koskee menojen yleiset jaksottamisperiaatteet eli kassaperiaate samoin kuten tulojen osalta kassaperiaate muodostuu TVL 110§:n mukaan. Sen mukaan metsätalouden vähennykset on pääsäännön mukaan kohdistettava aina sille vuodelle, jolloin sen maksu on suoritettu. Poikkeuksen yleiseen jaksottamisperiaatteeseen antaa TVL:n 115§, jonka mukaan pysyvien metsäteiden ja metsän ojituksesta aiheutuneet kulut on vähennettävä poistoina vuosittain enintään 15 % suuruisina. Metsätalouteen liittyvät koneet, laitteet ja rakennukset vähennetään vuosittaisina poistoina puolestaan MVL 8§:n ja 10§:n mukaisesti, jolloin rakennusten vuotuinen enimmäispoistoprosentti on 10 % ja koneiden 25 %.¹²⁹

Varaukset

Koska metsätalouden tulot vaihtelevat vuosittain toisinaan suurestikin, metsätalouden harjoittajalla on mahdollisuus tehdä niin kutsuttuja meno- ja tuhovarauksia tulevaisuuden varalle. TVL 111§:n mukaan metsätalouden harjoittajalla on mahdollisuus tehdä metsätalouden pääomatuloistaan vuosittain enintään 15 % menovaraus, jolloin tulo siirretään verotettavaksi vasta tuleville vuosille. Menovaraus on siten tulevaisuuden varalla, enintään

¹²⁸ TVL: 56§

¹²⁹ TVL: 115§

neljän seuraavan vuoden (Oulun ja Lapin läänin alueilla enintään kuusi vuotta) aikana tuleviin, metsätalouteen liittyviin menoihin. Menovarauksella pyritään siis siihen, että jos tulevana vuosina ei ole metsästä saatavia tuloja, metsätalouden kulut voidaan vähentää menovarauksesta. Toisaalta, suurimmalla osalla metsän omistajista on myös muita pääomatuloja, joista metsätalouden kulujen vähennykset voidaan tehdä tai puolestaan ansiotuloja, jolloin vähennys voidaan tehdä verovelvollisen ansiotuloista alijäämähyvityksen kautta. Mikäli menovarauksen enimmäisaika umpeutuu neljän (tai kuuden) vuoden kuluttua, eikä sitä ole kokonaisuudessaan käytetty, se tuloutetaan metsän omistajalle sinä vuonna sen pääomatulona kuten olisi käynyt ilman menovähennystäkin.¹³⁰

TVL 111§:n mukaan tuhovähennyksellä voidaan puolestaan varautua veronalaisten vakuutus- tai vahingonkorvausten jälkeisten uudistamiskustannusten menoihin. Esimerkkinä voidaan pitää tilannetta, jossa metsän omistajan metsä tuhoutuu esimerkiksi myrskytuhon seurauksena, jolloin tuhovarauksella pystyy saamaan uudistuskustannusten verran verottomia vakuutuskorvauksia. Tuhovarauksien määräajat ja sen mahdollinen tulouttaminen tapahtuvat kuitenkin samoin kuten menovarauksessakin.¹³¹

Yrittäjävähennys

Luvussa 4.3. *Viimeaikaiset muutokset metsään liittyvässä verotuksessa*, käsitelimme jo viimeaikaisia metsään liittyviä veromuutoksia. Viiden prosentin yrittäjävähennys on TVL 30§:n mukaan ollut mahdollista vähentää vuoden 2017 alusta saakka myös maatilana pidettävältä kiinteistöltä saadusta TVL 43§:n mukaan verotettavasta pääomatulosta. Ennen yrittäjävähennystä, TVL 43§:n mukaisesta pääomatulosta on kuitenkin vähennettävä TVL 55§:n ja 56§:n mukaiset metsävähennys ja muut veronalaiseen tulon hankintaan liittyvät vähennykset sekä TVL 111§:n mukainen mahdollinen menovaraus.¹³²

6.2 Yhteismetsäosuuksien omistaminen

Yhteismetsän osuuksia omistamalla luonnollinen henkilö pystyy usein välttämään suurimman osan metsään liittyvistä hallinnollisista ja hoidollisista tehtävistä, koska yhteismetsää hallinnoidaan ja hoidetaan usein ammattimaisesti. Sen osakkaila ei myöskään ole yhteismetsälain (YML) mukaan henkilökohtaista vastuuta osakaskunnan velvoitteista,

¹³⁰ Rabinä & Myllymäki 2016, 326

¹³¹ Jauhiainen 2017, 50-53

¹³² TVL: 30§

pois lukien YML 50§, joka koskee yhteismetsästä otettavien puiden ulosmittausta. Sillä tarkoitetaan, että mikäli yhteismetsä on ylivelkaantunut ja ulosotossa, yhteismetsän saamat tulot voidaan ulosmitata ennen, kun sen osakkaat saavat sieltä tuloa.¹³³ Yhteismetsä on TVL 5§:n mukaan yhteisetuus ja TVL 18§:n mukaan yhteisetuuden osakkaan veronalaista tuloa ei ole yhteisetuudesta, tässä tapauksessa yhteismetsästä osakkaan saama tulo.¹³⁴ Yhteismetsän metsätalouden tulot koostuvat pääasiassa henkilökohtaisen tulolähteen mukaisista tuloista, ja niihin sovelletaan tuloverolakia. Muusta kuin puhtaasta metsätaloudesta saatavaa tuloa voi myös yhteismetsässä muodostua kahdesta muusta tulolähteestä, jotka ovat maatalouden- ja elinkeinotoiminnan tulolähde.¹³⁵

Yhteismetsä ansaitsee hallinnoimistaan metsistä verotettavia tuloja samoin, kuten suorankin metsän omistaja ansaitsee. Näitä tuloja ovat runkopuun tai siitä saatavan oheispuun myynti, maa-alueelta saatavat vuokratulot, tuet ja avustukset sekä vakuutus ja vahingonkorvaukset. Myös tulot, jotka ovat erikseen säädetty verovapaiksi tai osittain verovapaiksi, muodostuvat samalla tavalla, kuin suoran metsän omistajan ansaitsemat verovapaiksi säädetty tulot. Merkittävin eroavaisuus yhteismetsään ja suoraan metsäomistukseen on puun myynnissä, mikäli kyseeseen tulee hankintakauppa. Yhteismetsässä ei voida soveltaa hankintakaupan osalta TVL 63§:n ansiotulon säännöksiä, koska yhteismetsä oikeushenkilönä ei voi ansaita ansiotuloa. Jos yhteismetsän osakas tai osakkaat korjaavat puita metsästä sen myyntikuntoon saattamiseksi, tulee osakkaille maksaa joko palkkaa tai vaihtoehtoisesti heidän työpanos on niin kutsuttua palkatonta talkootyötä. Myöskään maatalouden tai elinkeinotoiminnan tulonlähteestä ansaittuja tuloja ei voida yhteismetsässä verottaa ansiotuloina toisin kuin suoran metsän omistajan tilanteessa, vaan ne verotetaan kokonaisuudessaan yhteisetuuden tuloveroprosentin mukaan.¹³⁶

Yhteismetsän tulo muodostuu siis samoista tulonlähteistä, kuten suorankin metsän omistajan tulo. Yhteisetuuden tuloa verotetaan TVL 124§:n mukaan, ja sen tuloveroprosentti on 26,5. Yhteisetuuden eli yhteismetsän osakkaalle tämä tulo on siten TVL 18§:n mukaan verovapaata.¹³⁷ Ennen vuoden 2017 alkua yhteismetsän tuloveroprosentti oli 28, mutta

¹³³ Yhteismetsälaki: 4§

¹³⁴ TVL: 5§, 18§

¹³⁵ Havia & Pettersson 2015, 49

¹³⁶ Havia & Pettersson 2015, 52

¹³⁷ TVL: 18§, 124§

suorien metsän omistajien saadessa oikeuden pääomatuloista tehtävään viiden prosentin yrittäjävähennykseen, myös yhteismetsän tuloveroprosenttia laskettiin.

Menot ja varaukset

Yhteismetsän ansaitsemat tulot ovat sille verotettavia (pl. verovapaiksi tai osittain verovapaiksi säädetty tulot) ja näin ollen verotettavan tulon hankintaan liittyvät menot ovat TVL 54§:n mukaan vähennyskelpoisia sen veronalaisesta tulosta. Yhteismetsän ottamien velkojen korot ja kulut ovat TVL 58§:n mukaan yhteismetsän osalta vähennyskelpoisia sen ansaitsemasta veronalaisesta tulosta. Yhteismetsän osakkaan ottamien velkojen korot ja kulut, jotka kohdentuvat yhteismetsän osuuksiin, ovat vähennyskelvottomia, johtuen siitä, että heidän saama tulo yhteismetsästä on verotonta. Vähennykset kohdennetaan niihin tulolähteisiin, joihin vähennettävät menot kohdentuvat. Samoin kuten luonnollisen henkilön omistaessa suoraan metsää, vähennettävät kulut kohdennetaan tulolähteeseen, johon meno on kohdennettu. Koska yhteismetsä on oikeushenkilönä kirjanpitovelvollinen, on sen tekemät poistot TVL 116§:n mukaan EVL:n mukaan tehtäviä toisin kuin suoran metsän omistajan tekemät poistot, jolloin ne tehdään TVL 115§:n mukaisesti. Vaikka pääsääntö onkin, että yhteismetsän poistot tehdään EVL:n mukaan, toisinaan yhteismetsästä tehdyt poistot ovat kuitenkin hyväksytty tehtäväksi TVL 115§:n mukaan. EVL:n säännöksistä johtuen yhteismetsän menot ovat vähennyskelpoisia vasta sinä vuonna, kun sitä vastaava suorite on saatu.¹³⁸

6.3 Metsärahasto-osuuksien omistaminen

Erikoissijoitusrahastomuotoiset metsärahastot saavat hallinnoimista metsistään lähtökohtaisesti samoja tuloja kuten suoran metsän omistaja tai yhteismetsä saavat. Sijoitusrahastoa, tässä tapauksessa erikoissijoitusrahasto -tyyppistä metsärahastoa pidetään TVL 3§:n mukaan yhteisönä eli osakkaistaan erillisenä verovelvollisena, mutta TVL 20§:n mukaan sijoitusrahastot on säädetty yhteisinä verovapaiksi. Sijoitusrahaston tuotto-osuus on kuitenkin rahasto-osuuden omistajalle TVL 32§:n mukaan niiden verotettavaa pääomatuloa.¹³⁹ Sijoitusrahastoyhtiöiden hallinnoimat metsät ovat rahasto-osuuksien omistajien omaisuutta, joita sijoitusrahastoyhtiö hallinnoi metsärahaston kautta. Kun sijoitusrahastoyhtiön hallinnoima metsärahasto myy puuta, hallinnoimiaan metsiä tai saa

¹³⁸ Havia & Pettersson 2015, 62

¹³⁹ TVL: 3§, 20§, 32§

hallinnoimasta metsästään muuta tuloa, ei sen tulo ole rahaston sisällä verotettavaa. Sijoitusrahastoyhtiön hallinnoiman metsärahaston saama tulo on verotettavaa siis vasta siinä vaiheessa, kun metsärahasto tulouttaa tilikauden voitosta tuotto-osuutta sen omistajille tai vaihtoehtoisesti silloin, kun rahasto-osuuden omistajat lunastavat eli myyvät rahasto-osuuksiaan ja saavat mahdollista luovutusvoittoa rahasto-osuuksien arvon noususta johtuen.

Sijoitusrahastoyhtiöt keräävät metsärahasto-osuuden omistajilta niiden omistuksen ajalta vuotuista hallinnointipalkkiota, jotta se pystyy kattamaan hallinnoimiensa metsien vuosittaiset kulut. Hallinnointikulut vaihtelevat rahastoittain, joten sijoittajan on perusteltua kiinnittää huomiota metsärahastojen keräämiin kokonaiskuluihin (merkintä-, hallinnointi-, lunastuskulut). Vuosittainen hallinnointipalkkio on yleensä prosentuaalinen osuus rahasto-osuuksien arvosta, jolloin sijoitusrahastoyhtiö perii rahasto-osuuden omistajilta rahasto-osuuksien sen hetkisestä arvosta sovitun mukaisen kulun. Hallinnointipalkkio siis vähentää suoraan rahasto-osuuksien arvoa. Koska hallinnointipalkkio vähennetään rahaston sisällä sen verottamattomasta tulosta, sitä ei voida enää vähentää sen osuuden omistajan saamista verotettavista tuotto-osuuksista. Koska rahaston hallinnointikulut on vähennetty jo sen omistuksen vaiheessa rahaston arvosta, ei niitä myöskään huomioonoteta enää siinä vaiheessa, kun rahastoa lunastetaan, koska kuluja ei voida enää toiseen kertaan vähentää luovutusvoitosta tai vastaavasti lisätä luovutustappioon.¹⁴⁰

Metsärahaston saamat muut tulot

Suoran metsän omistaja ja yhteismetsä voivat saada kestävän metsätalouden määräaikaista rahoitus- eli Kemera -tukea. Kestävän metsätalouden määräaikaisessa rahoituslaissa myös yhteisöt (ml. metsärahastot) ovat oikeutettuja tukeen lain 4§:n 3. kohdan mukaan, mikäli sen omistajina ovat ainoastaan luonnollisia henkilöitä: *”Yhteisöä, yhteenliittymää ja kuolinpesää, jonka yhtiömiehenä, jäsenenä tai osakkaana on vain luonnollisia henkilöitä ja jossa yhteisön ja yhteenliittymän pääasiallisena tarkoituksena on maatila- tai metsätalouden harjoittaminen”*¹⁴¹

Nykyinen kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki on ollut voimassa vuoden 2015 alusta alkaen, mutta metsärahastot eivät ole kuitenkaan saaneet lain voimassaolon

¹⁴⁰ Tili 2017

¹⁴¹ Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (= Kemera -laki): 4§

aikana valtion myöntämää Kemera -tukea.¹⁴² Hallituksen esityksen (6/2017) mukaan määräaikaisten metsätalouden rahoituslakia on kuitenkin esitetty tulkinnanvaraisuudesta johtuen muutettavaksi kuluvana vuonna 2017 siten, että sijoitusrahastosijoittaminen on tarkoitus sulkea tukeen oikeutettujen tahojen ulkopuolelle. Esityksessä muutosta perustellaan sillä, että tuet on kohdennettava jatkossakin suoraan luonnollisille henkilöille ja heidän omistamille maatila- ja metsäkiinteistöille. Esityksen mukaan kestävän metsätalouden määräaikaisten rajoituslain 4§:n 3. kohtaa on tarkoitus selventää siten, että se poissulkee tuensaajista ne rahastot, joita säädellään sijoitusrahastolain tai vaihtoehtorahastojen lain mukaan. Esityksessä todetaan myös, ettei tuensaajana voi sijoitusrahastot olla siinäkään tapauksessa, kun kaikki rahasto-osuuden omistajat olisivat luonnollisia henkilöitä. Niin ikään myöskään erikoissijoitusrahasto -muotoisella metsärahastolla ei ole mahdollisuutta ansaita Kemera -tukea.¹⁴³

Metsärahastolla on mahdollisuus sijoittaa myös yhteismetsien osuuksiin, sijoitusrahaston ehdoista riippuen. Yhteismetsiin sijoittaminen on metsärahastolle kuitenkin ongelmallista sen takia, että metsärahastoon sijoittajan saamat tulot verotetaan metsärahaston yhteismetistä saamien tulojen osalta ikään kuin kaksinkertaisesti. Yhteismetsä yhteisetuutena maksaa saamasta tulostaan veroa 26,5 %:n mukaan ja kun se tulouttaa sitä metsärahastolle yhteismetsän osuuden omistajana, metsärahaston osuuden omistajien saadessa metsärahastolta tuloa, se vielä kertaalleen verotetaan siihen sijoittaneen pääomatulona joko 30 %:n tai 34 %:n mukaan.¹⁴⁴

7 Metsäsijoituksen luovutuksen verotus

Siinä missä muu omaisuus, myös metsäomaisuus omistusmuodosta riippumatta tulee sen omistajan luovutettavaksi tämän jossain elämän vaiheessa. Usein omaisuus siirtyy omistajalta seuraaville vasta perinnön seurauksena. Kun metsäsijoitus luovutetaan vastikkeellisesti, siitä syntyy useimmiten joko voittoa tai tappiota. TVL 32§:n mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on sen luovuttajan verotettavaa pääomatuloa, jota säädellään TVL 45§:n mukaan, kun puolestaan luovutustappioita säädellään TVL 50§:n

¹⁴² Tilli 2017

¹⁴³ HE 6/2017. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kestävän metsätalouden määräaikaisten rahoituslain muuttamisesta.

¹⁴⁴ Tilli 2017

mukaan.¹⁴⁵ Luovutusvoitto on siis omaisuuden luovuttajan pääomatuloa ja se verotetaan sen syntymisvuonna, kun taas luovutustappio on vähennettävissä luovutusvuonna ja sitä seuraavan viiden vuoden aikana joko luovutusvoitoista tai toissijaisesti muista pääomatuloista. Tappio vähennetään saman tulolähteen verotettavasta, puhtaasta pääomatulosta ennen muita siitä tehtäviä vähennyksiä.¹⁴⁶

7.1 Suoran metsäsijoituksen luovutus

MVL 21§:n mukaan maatilán tai sen osan luovutuksesta saadut voitot verotetaan TVL:ssä säädellyllä tavalla: *”Maatilan tai sen osan luovutuksesta saadut voitot verotetaan tuloverolaissa säädetyllä tavalla”*. Mikäli metsäomaisuus on elinkeinotoimintaan kuuluvan tulonlähteen piirissä ja siihen sovelletaan elinkeinoverolain säännöksiä, on metsän luovutusvoitto yhtä lailla verotettavaa tuloa – kyse on vain siitä, kumman verolain mukaan verotus tapahtuu. Henkilökohtaisen tulolähteen mukaisessa, eli MVL:n mukaisessa metsäluovutuksessa voidaan luovutusvoiton tai tappion laskennassa käyttää kahta vaihtoehtoa – hankintahintana käytetään joko todellista hankintahintaa tai hankintameno-olettamaa. Lähtökohtaisesti luovutuksen voitto lasketaan kuitenkin metsän luovutushinnan ja poistamattoman, sen todellisen hankintamenon erotuksena.¹⁴⁷

Mikäli todellista hankintamenoa ei pystytä syystä tai toisesta selvittämään, hankintahinnan laskemiseksi käytetään niin kutsuttua hankintameno-olettamaa. TVL 46§:n mukaan hankintameno-olettamassa alle 10 vuotta omistuksessa olleisiin kohteisiin sovelletaan 20 prosentin hankinta-arvoa kohteen luovutushinnasta, kun yli 10 vuotta omistettuihin kohteisiin hankintameno-olettama on 40 prosenttia sen luovutushinnasta.¹⁴⁸ Hankintameno-olettamaa voidaan käyttää myös, vaikka tiedettäisiin luovutettavan kohteen todellinen hankintahinta. Sitä käytetään, tai verovelvollisen kannattaa käyttää sitä siis silloin, kun se tuottaa tälle verotuksellisesti edullisemman lopputuloksen kuin luovutushinnan ja todellisen hankintamenon erotus tuottaisi.¹⁴⁹ Pidempään omistetun metsän todellisen hankintamenon selvittäminen voi lisäksi olla haastavaa, jolloin hankintameno-olettama on luovutusvoiton tai -tappion vaihtoehtoisena laskentakeinona ainoa mahdollinen.

¹⁴⁵ TVL: 32§, 45§, 50§

¹⁴⁶ Rabinä & Myllymäki 2016, 583-587

¹⁴⁷ Rabinä & Myllymäki 2016, 596

¹⁴⁸ TVL: 46§

¹⁴⁹ Nykänen & Rabinä 2013, 10

Metsän todellista hankintamenoa laskettaessa sen hankintahinta on sen toteutunut kauppahinta ja sen hankintaan välittömästi liittyneet kulut kuten varainsiirtovero, lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio (todellinen hankintameno käsitelty luvussa 5.1. *Suoran metsäsijoituksen hankinnan verotus*), jotka muodostavat myös suoran metsän omistajan metsävähennyspohjan. Koska metsävähennys on ikään kuin sen hankintamenosta tehtävä poisto, tulee jo käytetty metsävähennys lisätä toteutuneeseen luovutusvoittoon tai -tappioon. Luovutuksessa olevan kohteen voittoon lisätään siis metsävähennyksen määrä, joka vastaa maksimissaan 60 prosenttia sen hankintamenosta – samalla tavalla kuin metsävähennys muodostuu.¹⁵⁰ Seuraava esimerkki havainnollistaa kuinka käytetty metsävähennys lisätään luovutusvoittoon:

”Henkilö A on hankkinut metsäkiinteistön vuonna 2008, jolloin sen todellinen hankintameno oli 100 000 €. Sen metsävähennyspohjaksi muodostui siten 60 000 € (100 000 € x 60%). Hän sai metsäkiinteistöltään pääomatuloja 27 000 € vuonna 2014, jolloin metsävähennyspohjaa kului 16 200 € (27 000 € x 60%). Jäljelle jäävän metsävähennyspohjan suuruus oli tulojen jälkeen siten 43 800 € (60 000 € - 16 200 €). Hän myi metsäkiinteistön vuonna 2016, jolloin sen kauppahinta oli 130 000 €. Luovutusvoitto ilman käytetyn metsävähennyksen lisäystä oli siten 30 000 €. Käytetty metsävähennys lisättynä luovutusvoittoon, verotettava luovutusvoitto oli kokonaisuudessaan 46 200 € (30 000 € + 16 200 €)”

Metsän omistaja saattaa joutua toisinaan myymään omistamansa metsäkiinteistön tappiolla. Myös tappiollisessa luovutuksessa otetaan huomioon jo käytetty metsävähennys. Se voi siten joko pienentää toteutunutta tappiota tai jopa synnyttää veronalaista luovutusvoittoa.¹⁵¹

”Mikäli henkilö A:n metsäkiinteistön luovutushinta olisi ollut 90 000 €, olisi luovutustappio ollut 10 000 €. Luovutustappioon lisättäisiin jo käytetty metsävähennys 16 200 €, jolloin veronalaiseksi luovutusvoitoksi olisi jäänyt 6 200 € ((90 000 € + 16 200 €) - 100 000 €).”

Mikäli tappiota jää jäljelle jo käytetyn metsävähennyksen lisäyksen jälkeen, on se vähennettävissä saman tulolähteen ja saman tulolajin muista verotettavista tuloista. Edellisen

¹⁵⁰ Nykänen & Rabinä 2013, 449-455

¹⁵¹ Nykänen & Rabinä 2013, 451

esimerkin mukaisesti mahdollinen tappio olisi siten ollut vähennyskelpoista sen saajan muista henkilökohtaisen tulolähteen pääomatuloista. Eli esimerkiksi osakekaupan luovutustappio on vähennettävissä metsästä saaduista pääomatuloista sen syntymävuonna ja sitä seuraavan viiden vuoden aikana. Tärkeää on muistaa siis se, että vähennykset on tehtävä aina saman tulolähteen ja tulolajin veronalaisista tuloista. Eli henkilökohtaisen tulolähteen tappio ei ole vähennettävissä maatalouden- tai elinkeinon tulolähteen verotettavasta tulosta tai vastaavasti toisinpäin, eikä pääomatulon tappiota voida vähentää verotettavasta ansiotulosta, vaikka se olisikin saman tulolähteen tuloa.¹⁵²

Voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut voidaan TVL 46§:n mukaan vähentää luovutushinnasta, mikäli luovutusvoiton laskennassa on käytetty kohteen todellista hankintamenoa. Voiton hankintamenoja voivat metsäkiinteistön luovutuksen yhteydessä olla esimerkiksi kiinteistön välittäjän palkkiot tai metsäkiinteistön arvonnäilytykseen käytettyjen palveluiden kulut. Hankintameno-olettamaa käyttäen kohteen hankintamenoon ei luonnollisesti voida lisätä hankinnasta aiheutuvia menoja, eikä voiton hankintamenoja, koska kohteen todellista hankintahintaa ei ole tiedossa.¹⁵³ Käytetty metsävähennyspohja kuitenkin lisätään verotettavaan luovutusvoittoon ja -tappioon myös tilanteessa, jossa luovutusvoiton tai -tappion laskennassa hankintamenona on käytetty hankintameno-olettamaa.¹⁵⁴

Henkilökohtaisen tulolähteen luovutusvoitto on TVL 45§:n mukaisesti sen saajan pääomatuloa, ja sitä verotetaan TVL 124§ 2. kohdan mukaan. Siltä osin kuin luonnollisen henkilön verotettava pääomatulo on vuodessa alle 30 000 €, tuloveroprosentti on 30. Tämän ylittävältä osalta pääomatulon tuloveroprosentti on 34.¹⁵⁵

7.2 Yhteismetsän osuuksien luovutus

Luonnollisen henkilön luovuttaessa yhteismetsän osuuksia

Yhteisetuutena ja erillisenä verovelvollisena oleva yhteismetsä maksaa saamasta tulostaan veroa 26,5 prosentin mukaan. Yhteismetsän omistajat, eli sen osuuden omistajat puolestaan saavat verotonta tuloa yhteismetsästä omistamiensa osuuksien suhteen siltä ajalta, kun

¹⁵² Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa: A192/200/2016

¹⁵³ Rabinä & Myllymäki 2016, 612-613

¹⁵⁴ Metsävähennys: A60/200/2017

¹⁵⁵ TVL: 124§

omistavat yhteismetsän osuuksia. Luonnollisen henkilön luovuttaessa yhteismetsän osuuksia vastikkeellisesti, tulee tälle kiinteän omaisuuden luovutuksesta joko verotettavaa luovutusvoittoa tai vähennettävää luovutustappiota samalla tavalla kuin suoran metsän omistajan luovuttaessa suoraan omistettua metsää.¹⁵⁶ Kaiken kiinteän omaisuuden luovutukseen sovelletaan pääsäännön mukaan tuloverolain yleisiä sääntöjä, jolloin myös yhteismetsän osuuksien luovutuksiin sovelletaan luovutusvoiton osalta TVL 45§:n säännöksiä ja luovutustappioiden osalta TVL 50§:n mukaisia säännöksiä.

Yhteismetsän osuuksien vastikkeelliset luovutukset ovat siis sen luovuttajalle luovutusvoittojen osalta verotettavaa pääomatulona tai vastaavasti sen tappiot ovat vähennettävissä saman tulolähteen ja -lajin tuloista sinä vuonna, kun ne ovat syntyneet tai sitä seuraavan viiden vuoden aikana. Myös yhteismetsäosuuksien luovutusvoiton tai -tappion laskennassa käytetään ensisijaisesti todellisen hankintamenon erotusta sen luovutushinnasta. Luovutusvoiton tai -tappion laskennassa todellista hankintamenoa käyttäen, voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut (kuten kiinteistönvälittäjän palkkio) voidaan yhteismetsäosuuksien luovutushinnasta vähentää samalla tavalla, kuin suoran metsän omistajan luovuttaessa metsää. Näin ollen vähennykset joko pienentävät verotettavaa luovutusvoittoa tai suurentavat luovutustappiota. Luovutusvoiton tai -tappion laskennassa voidaan vaihtoehtoisesti käyttää myös hankintameno-olettamaa, mikä on alle 10 vuoden omistuksissa 20 % ja yli 10 vuoden omistuksissa 40 % kohteen luovutushinnasta, samoin kuten muunkin kiinteän omaisuuden luovutuksessa.¹⁵⁷ Mikäli yhteismetsän osakas luovuttaa yhteismetsäosuuksiaan, täytyy luovutettaville osuuksille olla uusi ostaja tiedossa.

Yhteismetsän luovuttaessa metsää

Koska yhteismetsän osuuden omistajat saavat yhteismetsästä verotonta tuloa, ei yhteismetsän osakkailla ole henkilökohtaisesti mahdollista hyödyntää metsävähennystä. Yhteismetsä voi puolestaan hyödyntää metsävähennystä samojen kriteereiden mukaan kuin suorankin metsän omistajat pystyvät. Yhteismetsä voi luopua metsästään esimerkiksi tilanteessa, jossa yhteismetsän yksittäinen metsäkiinteistö on alueella, jota ei ole perusteltavissa enää pitää yhteismetsän hallinnassa. Yhteismetsän luovuttaessa metsää, sen on otettava huomioon myytävään metsäkiinteistöön kohdennettuna ollut, jo mahdollisesti

¹⁵⁶ Havia & Pettersson 2015, 92

¹⁵⁷ TVL: 45§, 50§

käytetty metsävähennys. Näin ollen sen on samalla tavalla, kuten suorankin metsän omistajan lisättävä jo käytetty metsävähennys mahdolliseen luovutusvoittoon tai tappioon, joka joko lisää verotettavaa luovutusvoittoa tai puolestaan pienentää vähennettävää tappiota. Mahdollisesta luovutusvoitosta vähennetään myös kiinteistöön kohdennettujen perusparannusmenojen poistamaton menojäännös, joka pienentää verotettavaa tuloa. Yhteismetsän luovutusvoittoa verotetaan yhteisetuuden veroprosentin 26,5 mukaan ja sen mahdollinen tappio on vähennettävissä saman tulolähteen tuloista kuluva ja seuraavan viiden vuoden aikana.¹⁵⁸

7.3 Metsärahasto-osuuksien luovutus

Toisena mahdollisena tulona metsärahastosta saatujen vuosittaisten tuotto-osuuksien jälkeen sen osuuden omistajilla voi olla rahasto-osuuksista luopumisen yhteydessä saadut luovutusvoitot. Kuten aiemmin luvuissa *2.3 Metsäsijoittamisen muotona metsärahasto-osuus* ja *6.3 Metsärahasto-osuuksien verotus niiden omistusaikana*, totesimme, erikoissijoitusrahasto -muotoisen metsärahaston osuuden omistajilla on mahdollisuus lunastaa osuuksiaan silloin kun haluaa. Se ei kuitenkaan takaa sitä, että rahasto-osuuksien arvo olisi sillä tasolla, kuin ne olivat niiden hankintahetkellä.

Tyypillisin tilanne metsärahaston luovutusvoittoa tai tappiota laskettaessa on käyttää rahasto-osuuksien todellisen hankintahinnan ja myyntihinnan (toisin sanoen lunastushinta) erotusta. Kuten suorien metsäomistusten ja yhteismetsäosuuksien osalta, myös metsärahaston luovutuksen todelliseen hankintamenoon lisätään hankintaan liittyneet välittömät menot kuten merkintäpalkkiot. Mikäli hankintahinta määritellään hankintameno-olettaman mukaan, ei merkintäpalkkioita kuitenkaan voi lisätä hankintamenoon. Luovutukseen liittyneet, voiton hankkimisesta aiheutuneet menot, kuten rahasto-osuuksien lunastuspalkkiot vähennetään luovutushinnasta, kuten muissakin metsän omistusmuodoissa luovutushinnasta vähennetään niihin liittyvät, voiton hankkimiseksi kohdennetut välittömät kulut. Sijoitusrahastoyhtiöt perivät hallinnoimistaan metsärahastoista palkkioita vuotuisina hallinnointi- tai säilytyspalkkioina, jotka eivät ole vähennettävissä luovutusvoiton yhteydessä, koska kulut on jo vähennetty suoraan rahasto-osuuksien arvosta. Näin ollen

¹⁵⁸ Havia & Pettersson 2015, 86-91, 95-96

rahasto-osuuksien omistuksen aikaiset kulut pienentävät välillisesti tulevaisuudessa olevan luovutuksen tuloa, eikä niitä voida sen takia ikään kuin vähentää toiseen kertaan.¹⁵⁹

Mikäli lunastettavat rahasto-osuudet käsittävät vain osan omistuksessa olevista tietyn sijoitusrahaston osuuksista, on niiden hankintamenojen laskennan osalta sovellettava TVL 47§:n 4. kohdan mukaisia säännöksiä. Sen mukaan sijoitusrahastoyhtiön rahasto-osuudet katsotaan luovutetuiksi, jollei verovelvollinen muuta näytä, siinä järjestyksessä kuin ne on saatu.¹⁶⁰ Jos luonnollinen henkilö on sijoittanut samaan metsärahastoon useana eri kertana ja lunastaa nyt ensimmäistä kertaa sen verran rahasto-osuuksia, mitä sijoitti siihen ensimmäisellä kerralla, tulee hankintahinnan laskentaan sovellettavaksi ”fifo” –periaatteen (first in first out) mukaisesti se rahasto-osuuden arvo, mikä se oli hänen sijoittaessaan siihen ensimmäistä kertaa.¹⁶¹

Kuten muissakin metsäomistusmuodoissa, myös metsärahaston osuuksien luovutuksissa on mahdollista, että siitä syntyy tappiota. Koska metsärahasto-osuuden luovutuksesta saatava voitto on TVL 45§:n mukaan sen saajan pääomatuloa, on myös siitä syntyvät tappiot TVL 50§:n mukaan vähennettävissä sen saajan pääomatuloista kuluvan ja sitä seuraavan viiden vuoden kuluessa.¹⁶² Koska metsärahastot ovat TVL 20§:n mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä, ei niillä ole mahdollisuutta hyödyntää metsävähennyspohjaa kuten suoran metsän omistajilla tai yhteismetsillä on. Koska vähennettävää metsävähennystä ei voida tehdä, ei sitä voida myöskään tulouttaa takaisin maksettavaksi silloin, kun metsärahasto myy sen omistuksessa olleita metsiään.¹⁶³

8 Pohdinta

Sijoituksen yhtenä tärkeimpänä elementtinä sijoittajalleen on tuoton tavoittelu sijoitetulle pääomalle. Sijoitusvaihtoehtona metsä tarjoaa sijoittajalleen pitkällä aikavälillä tasaista, historiallisesti katsottuna 2-7 %:n reaalista, vuotuista tuottoa. Koska itsessään metsä ei sijoitustavasta riippumatta muuta muotoaan, on sijoittajan tiedettävä, millaisen sijoituksen kanssa pystyy saavuttamaan ne tavoitteet, jotka on itselleen asettanut. Suoraan metsään

¹⁵⁹ Nykänen & Rabinä 2013, 332

¹⁶⁰ TVL: 47§

¹⁶¹ Myrsky & Rabinä 2014, 200

¹⁶² TVL: 45§, 50§

¹⁶³ TVL: 55§

sijoittaessa metsän hallinnointiin, hoitoon ja sen suunnitteluun sijoittaja joutuu uhraamaan eniten aikaa, kun yhteismetsässä tai puhumattakaan metsärahastosta, sijoittajan ei tarvitse käyttää omaa aikaansa tai osaamista niin paljon sen onnistumiseen sijoituksena. Yksiselitteisesti ei voida siis todeta, mikä sijoitusvaihtoehto on sijoittajalle muodoltaan paras. Koska sijoittajan verotus eroaa sijoitusmuodosta riippuen, saattaa voimassa oleva verotus kuitenkin vaikuttaa sen sijoituspäätöksen tekoon. Metsäsijoitusmuodoista kaikkein edullisin kokonaisverotus sijoittajan näkökulmasta on tällä hetkellä yhteismetsässä. Vastaavasti metsärahastoon sijoittajalla sen verotus on kovempi, kun suhteuttaa sen suoran metsän omistajan mahdollisuuteen hyödyntää yrittäjä- ja metsävähennys ja toisaalta sen mahdollisuuteen saada sijoituksesta myös ansiotuloja.

On tärkeää huomioida, että esimerkiksi suora metsäsijoitus saattaa pitkällä aikavälillä olla kokonaisverotuksellisesti edullisempi kuin sijoitus yhteismetsän osuuksiin, mikäli sijoittaja ei aio elinaikanaan sitä vastikkeellisesti luovuttaa. Tämän tutkielman tarkoituksena on selvittää sijoitusmuotojen tuloverotukselliset kysymykset niiden luonnollisen elinkaaren aikana, vastikkeellisesta hankinnasta hallintaan, ja vastikkeelliseen luovutukseen. Tämän takia verotuksellinen arviointi tilanteissa, joissa luonnollinen henkilö sijoittajana aikoo pitää sijoituskohteen hallinnassaan sen koko elinajan, on tämän tutkielman kokonaisuuden kannalta epärelevanttia käsitellä.

	Verotukselliset oikeudet / velvollisuudet	Suora metsä	Yhteismetsä	Metsärahasto
Hankinta	<i>Verosubjekti hankinnan aikana (Varainsiirtovero)</i>	Sijoittaja	Sijoittaja	Metsärahasto
	<i>Metsävähennysoikeus (60%)</i>	✓	(✓)	
	<i>Sijoitukseen otettujen velkojen kulujen vähennyskelpoisuus</i>	✓	(✓)	✓
Hallinta	<i>Verosubjekti sijoituksen hallinnan aikaisista tuloista</i>	Sijoittaja	Yhteismetsä	Sijoittaja
	<i>Sijoituksesta saatu tulo sijoittajalleen verotettavaa</i>	✓		✓
	<i>Omistuksen aikaisen pääomatulon veroprosentti</i>	30 / 34	(26,5)	30 / 34
	<i>Mahdollisuus 5 %:n yrittäjävähennykseen</i>	✓		
	<i>Mahdollisuus ansaita ansiotuloja</i>	✓		
Luovutus	<i>Verosubjekti sijoituskohteen luovutuksessa</i>	Sijoittaja	Sijoittaja	Sijoittaja
	<i>Sijoituksen luovutusvoiton veroprosentti</i>	30 / 34	30 / 34	30 / 34
	<i>Sijoituksen luovutuksessa noudatettava FiFo -periaatetta</i>			✓

✓ = Sijoittajalla oikeus selitteen mukaiseen toimeen

(✓) = Sijoituskohteella oikeus selitteen mukaiseen toimeen

Taulukko 2. Metsäsijoitusmuotojen verotukselliset eroavaisuudet sijoituksen elinkaaren aikana

Taulukko 2. havainnollistaa sijoitusmuotojen keskeisimmät verotukselliset eroavaisuudet, sijoituksen elinkaaren aikana. Kuten taulukosta huomaa, tietyissä tilanteissa jokainen sijoitusmuoto mahdollistaa yhtäläiset verotukselliset oikeudet tai velvollisuudet, kysymys on vain siitä, kenelle oikeus tai velvollisuus muodostuu - onko verovelvollisena itse sijoittaja vai sijoituskohteena oleva erillinen verovelvollinen.

Suorassa metsäsijoituksessa sijoittaja on verovelvollinen sijoituksen elinkaaren kaikissa vaiheissa. Suoran metsän omistajan omistuksen aikaiset tulot koostuvat pääasiassa metsätalouden pääomatuloista, joita verotetaan pääomatuloveroprosentin, joko 30:n tai 34:n mukaan. Suoran metsän omistajan ansaitsemien tulojen kokonaisveroastetta kuitenkin todellisuudessa pienentää pääomatuloista tehtävät vähennykset. Myös mahdollisuus ansaita ansiotuloja saattaa laskea metsäsijoituksesta saatavan tulon kokonaisverotusta. Yhteismetsän osuuksiin sijoittaessa sijoittaja on verovelvollinen sen hankinnan aikana mahdollisesta varainsiirtoverosta ja sijoitukseen liittyvistä muista kuluista. Myös yhteismetsäosuuksien luovuttamisen yhteydessä verovelvollisena on sijoittaja, mutta yhteismetsäosuuksien omistusaikana verovelvollisena on yhteisetuutena oleva yhteismetsä. Se maksaa ansaitsemastaan tulostaan veroa yhteisetuuden tuloveroprosentin mukaan, joka on 26,5 %. Metsärahaston osuuksiin sijoittaja ei ole verovelvollinen sijoittaessaan metsärahastoon, sillä sijoitusrahastoyhtiö hankkii metsärahastolle sijoituskohteet, jolloin se on verovelvollinen varainsiirtoverosta ja muista hankintaan liittyvistä kustannuksista. Koska metsärahasto on yhteisönä verovapaa, sijoittajan saama tuotto metsärahastosta tulee suoraan sijoittajalle verotettavaksi sen pääomatulona silloin, kun metsärahasto maksaa omistajilleen tuotto-osuutta, sen mahdollisesta tilikauden voitosta. Kun sijoittaja luovuttaa metsärahaston osuuksia, sijoittaja ei voi itse päättää, mitä rahaston osuuksia luovuttaa, sillä tuloverolain mukaan sen on luovutettava sijoitusrahaston osuudet FiFo -periaatteen mukaan siinä järjestyksessä kuin ne on saatu. Myös rahasto-osuuksien luovutusvaiheessa sijoittaja on verovelvollinen mahdollisesti saamasta rahasto-osuuksien luovutusvoitosta.

Sijoituskohteen hankinta

Kun sijoituskohde on hankittu vastikkeellisesti, sen kokonaishankintahinta vaikuttaa juoksevasta tulosta mahdollisesti vähennettävän metsävähennyksen määrään, joka on maksimissaan 60 % sen hankintahinnasta ja vastaavasti pääomatuloista vähennettävä määrä on 60 %. Metsävähennysoikeus muodostuu suoran metsän ostajalle sekä yhteismetsälle, kun se hankkii metsää. Myös silloin, kun luonnollinen henkilö liittyy metsiään yhteismetsään,

sen käyttämätön metsävähennysoikeus siirtyy yhteismetsälle. Metsärahastolla metsävähennysoikeutta ei ole, koska sijoitusrahastoyhtiön hallinnoima metsärahasto on yhteisönä verovapaa, eikä sillä ole verotettavaa tuloa, johon voisi metsävähennystä hyödyntää. Koska luonnollinen henkilö suorana metsäsijoittajana ja yhteismetsä metsän omistajana joutuvat metsäkohteen luovutuksen yhteydessä tulouttamaan jo käyttämänsä metsävähennykset takaisin sen luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa, ei metsävähennyksen olematta olo vaikuta metsärahastosta saatavan tulon kokonaisverotukseen verrattuna sitä suoraan metsäomistukseen ja yhteismetsään. Koska metsärahastosta saadaan tuloa usein vuosittaisina tuotto-osuuksina, se tulee kokonaisuudessaan verotettavaksi sijoittajalleen heti sen saatuaan. Näin ollen metsärahaston osuuksia omistava joutuu sen omistuksen aikana maksamaan saamasta tulostaan suhteellisesti enemmän veroa kuin yhteismetsä tai suoran metsän omistaja joutuvat. Toisaalta, sitten kun verottajan sallima 60 %:n metsävähennysoikeus suoran metsäsijoituksen ja yhteismetsän metsien hankintahinnasta on kokonaisuudessaan käytetty, ne eivät pysty juoksevasta tulosta maksettavan veron määrää enää sen osalta pienentämään.

Jotta verotus olisi vertailukelpoinen kaikkien sijoituskohteiden välillä, tulisi metsärahastojen olla verovelvollisia yhteisöjä siinä missä suoran metsän omistaja ja yhteismetsä ovat. Se vaatisi muutosta TVL 20§:n sisältöön, jonka mukaan sijoitusrahastoyhtiö on tuloverosta vapaa yhteisö ja TVL 32§:n sisältöön, jonka mukaan sijoitusrahastosta saatu tuotto-osuus olisikin sen saajalle verovapaata. Myös TVL 55§:n säännöksiä metsävähennykseen oikeutetuista tahoista tulisi siten muuttaa. Siinä vaiheessa metsärahasto metsän hallinnollisena yksikkönä lähentelisi enemmän yhteismetsää eikä se metsärahaston osalta ole perusteltua, koska muilla kuin erikoissijoitusrahastoilla on mahdollisuus käyttää voitonjaossa kasvuosuuksia toisin kuin erikoissijoitusrahastossa. Erikoissijoitusrahastoissa niiden tilikauden voitosta on sijoitusrahastolain mukaan jaettava sijoittajille sijoitusrahaston tuotto-osuuksina vähintään 75 %. Kasvuosuudellisen sijoitusrahaston yhtenä houkuttelevana elementtinä on sijoituksesta saatavan tulon ja siitä maksettavan veron siirtäminen tulevaisuuteen, jolloin positiivisesti kehittynyt rahasto-osuuden arvo ikään kuin kasvaa korkoa korolle.

Sijoittajan hankkiessa metsäsijoitusta velkarahalla, täytyy sijoituskohteen tulon olla sijoittajalleen sen verotettavaa pääomatuloa, jotta tämä pystyy vähentämään veronalaisesta pääomatulostaan sijoitukseen kohdennettujen velkojen korot ja kulut. Luonnollisen henkilön

ottaessa velkaa suoraan metsäsijoitukseen tai vastaavasti metsärahaston osuuksiin, velkojen korot ja kulut ovat vähennyskelpoisia, koska velka kohdentuu veronalaisen tulon hankkimiseksi. Yhteismetsän osuuksia hankkiessa siihen otettujen velkojen korot ja kulut eivät ole sijoittajan verotuksessa vähennyskelpoisia, koska yhteismetsästä sen osakkaan saama tulo on säädetty tälle verovapaaksi. Etenkin silloin, kun korot ovat korkealla, aiheuttaa velan korkojen ja kulujen vähennyskelvottomuus velkarahalla sijoittaneen yhteismetsäsijoittajan eriarvoiseen asemaan verraten sitä sijoitusvaihtoehtoihin, joista saatava tulo on sen saajalleen verotettavaa ja velkojen korot ja kulut vähennyskelpoisia. Tulonhankkimisvelan korkojen ja kulujen vähennyskelvottomuus saattaa siten laskea yhteismetsän osuuksiin velkarahalla sijoittaneen kokonaistulot tietyssä korkotilanteessa sitä odottamattomalle tasolle. Yhteismetsän verotettavan tulon tuloveroprosentti on kuitenkin matalampi kuin suoran metsän omistajan tai metsärahastosijoittajan, joka puolestaan tasapainottaa yhteismetsäosuuksiin otettujen tulonhankkimisvelkojen korkojen ja kulujen vähennyskelvottomuutta.

Toisaalta, silloin kun yhteismetsä ottaa velkaa joko metsätilan hankkimiseksi tai metsien kunnostamiseksi, sen ottaman velan korot ja kulut ovat vähennyskelpoisia yhteismetsän verotuksessa, koska yhteismetsä on yhteisetuutena verovelvollinen. Metsärahaston ottaessa velkaa joko uusien metsien hankintaan tai olemassa olevien metsien kunnostamiseksi, sen ottamien velkojen korot ja kulut eivät puolestaan ole vähennyskelpoisia, koska metsärahasto on yhteisönä verovapaa saamasta tulostaan, eikä velka siten kohdennu veroalaisen tulon hankkimiseksi.

Yhteismetsien suhteellisesti matalammalla veroprosentilla valtio pyrkii saattamaan yhä enenemissä määrin hajautuvaa metsäomistusta yhteisomisteisiksi yhteismetsiksi, jotta ne hallinnoitavina alueina olisivat tehokkaammassa käytössä ja tuottaisivat sitä kautta myöskin enemmän verotuloja valtiolle. Problematiikka yhteismetsään otettujen velkojen korkojen ja kulujen vähennyskelvottomuudesta on siten TVL 58§:ssä, jossa säädetään velan korkojen ja kulujen vähennyskelpoisuudesta. Vaikka tulo ei olekaan yhteismetsästä saatujen tulojen osalta enää sen sijoittajalleen verotettavaa, voisi sijoitusmuotojen välisen tulonhankkimisvelan korkojen vähennyskelpoisuuden eroavaisuuden korjata siten, että myös yhteismetsän osuuksien omistajilla olisi oikeus tulonhankkimisvelkojen korkojen vähentämiseen joko muista pääomatuloista tai vaihtoehtoisesti alijäämähyvityksenä sen ansiotuloista. Näin ollen myös valtion tavoitteet yhteismetsien suosimiseksi saattaisi

kiinnostaa yhä suurempaa osaa metsäsijoittajista. Toisaalta, koska yhteismetsä voi erillisenä verovelvollisena saada velkaa esimerkiksi metsätilan hankkimiseksi tai metsien kunnostamiseksi, on sen osalta korot ja kulut vähennyskelpoisia yhteismetsän veronalaisesta tulosta. Tilanne on ikään kuin päinvastainen metsärahaston osalta, jossa sijoittaja on oikeutettu vähentämään sijoitukseen ottamansa velan korot ja kulut, mutta metsärahaston itsensä ottamien velkojen korot ja kulut eivät ole vähennyskelpoisia, koska sen itsessään saama tulo on verovapaata. Mikäli yhteismetsäosuuksiin otettujen velkojen korot ja kulut olisivat vähennyskelpoisia, pystyisi sekä yhteismetsä, että yhteismetsän osuuden omistaja vähentämään velkojen korot ikään kuin tuplasti. Se puolestaan asettaisi suoran metsän ja metsärahasto-osuuden omistajat eriarvoiseen asemaan verraten sitä yhteismetsään.

Sijoituskohteen hallinta

Metsäsijoituksen omistuksen aikainen tuloverotus eroaa sijoituskohteesta riippuen. Metsästä saadut tulot, jotka perustuvat TVL:n mukaan verotettavaan pääomatuloon, suhteellisesti alin veroprosentti on yhteismetsillä, joka on 26,5 %, riippumatta tulojen määrästä. Suorien metsän omistajien ja metsärahastoista saatavien tulojen pääomatuloveroprosentti on 30 tai vuotuisten pääomatulojen ylittäessä 30 000 €, veroprosentti on sen ylittävältä osalta 34. Suorilla metsän omistajilla on kuitenkin oikeus vähentää metsästä saaduista pääomatuloista viiden prosentin yrittäjävähennys, joka laskee metsästä saatavien pääomatulojen kokonaisveroastetta.

Toisaalta, kun suorista metsäomistuksista saadaan usein kerralla suurempi tulo, esimerkiksi pätehakkuun myötä, sen pääomatulojen progressiivisuus aiheuttaa usein sen, että pääomatuloveroprosenttina sovelletaan korkeampaa, 34 %:n verokantaa 30 000 €:n ylittävältä osalta. Silloin viiden prosentin yrittäjävähennyksen vähentämisenkin jälkeen sen tuloverotus jää selkeästi negatiiviseksi verrattaessa sitä yhteismetsän verotukseen. Jotkut suorien metsien omistajat saattavat sen takia jopa jaksottaa metsien hakkuun siten, ettei sieltä saatava vuotuinen pääomatulo ylitä 30 000 €:a. Kaikkein yksinkertaisinta olisi, että myös suoran metsän omistajien tulot saatettaisiin oman verotuksen piiriin, jolloin metsästä saatavan tulon suuruus ei vaikuttaisi sen saajan verotukseen negatiivisesti, eikä siten aiheuttaisi niin merkittävää eroavaisuutta yhteismetsästä ja suorasta metsäomistuksesta saatavan tulon kokonaisverotukseen. Sen avulla valtiolla olisi mahdollisuus myös tehostaa suorien metsäomistusten taloudellista käyttöä.

Toisaalta, suoran metsän omistajalla on mahdollisuus toteuttaa metsän hoidollisia töitä myös itsenäisesti, ja sen avulla sillä voi olla mahdollisuus alentaa myytävän puun kokonaisveroprosenttia pienten hankinta- tai käteiskauppojen osalta hankintatyön veronhuojennuksen avulla. Suoran metsän omistajan hankintatyön osuudesta saatu ansiotulo verotetaan progressiivisesti, mikäli veronhuojennusta ei pystytä ansiotulo-osuuksiin soveltamaan. Ansiotulojen veroaste puolestaan riippuu siitä, kuinka paljon verotettavaa ansiotuloa verovelvollisella kuluvana vuonna on. Koska yhteismetsät ja metsärahastot eivät voi hankintatyön osalta oikeushenkilönä ja yhteisönä ansiotuloa ansaita, voi suoran metsän omistajan ansiotulon progressiivisuus joko nostaa tai alentaa sen suhteellista metsästä saadun tulon kokonaisveroastetta.

Metsärahastojen osalta tilanne on ongelmallinen, koska se ei verovapaana yhteisönä ensinnäkään pysty vähentämään yrittäjävähennystä saamasta tulostaan eikä myöskään metsärahaston osuuden omistajat pysty vähennystä tekemään. Vaikka metsärahastosta saatua pääomatuloa verotetaankin samalla tavalla kuin suorankin metsän omistajan pääomatuloa, sieltä saatava tulo muodostuu vuosittain melko tasaisesti, johtuen siitä, että sijoitusrahastoyhtiön hallinnoima metsävarallisuus on usein suuri ja siitä johtuen sen metsien kehitysluokkajakauma vaihteleva. Metsärahastosta ei siis sen osuuksien omistuksen aikana ole yleensä odotettavissa yksittäisenä vuonna suuria tuloja, toisin kuin suorassa metsäomistuksessa saattaa olla, joten pelkkää metsärahastoa omistamalla piensijoittajan pääomatulot jäävät pääasiassa alle 30 000 €:n, jolloin pääomatulon veroprosentti on 30. Voi tietysti olla, että sijoittaja omistaa niin paljon metsärahaston osuuksia, että jo pelkästään sieltä saatava pääomatulo ylittää vuosittain 30 000 €:n rajan. Koska pääomatuloista maksettavan veron määrä lasketaan verovelvollisen kunkin vuoden ansaitsemista kaikista pääomatuloista, on syytä huomioida, että myös muut pääomatulot vaikuttavat pääomatulojen kokonaisverotukseen.

Koska metsärahastoilla on mahdollisuus sijoittaa myös yhteismetsiin (riippuen sijoitusrahaston ehdoista), sijoittajan saamat tulot metsärahastosta tulevat metsärahaston yhteismetsäsijoitusten osalta verotettavaksi kahdesti – yhteismetsän ansaitseman tulon osalta yhteisetuuden veroprosentin 26,5 mukaan ja sijoittajan pääomatulona silloin kun sijoittaja saa tuloa metsärahastosta. Toisaalta, metsärahastoon sijoittajan riskit ovat useimmiten pienemmät verrattuna suoran metsän omistajaan ja yhteismetsän osuuksien omistajiin, koska sijoitusrahastoyhtiöiden hallinnoima metsäomaisuus sijaitsee usein maantieteellisesti hyvin

laajalla alueella ja sitä hallinnoidaan ammattimaisesti. Metsärahastoon sijoittajan ei tarvitse myöskään vastata metsien hoidosta tai hallinnosta ja erikoissijoitusrahastojen osalta likvidiysongelmaa ei ole, kuten suoran metsän omistajalla tai yhteismetsän osuuksien omistajilla saattaa olla.

Riippumatta siitä, kuinka ja miten metsää omistaa, voi sieltä saada tuloja myös muuten kuin pelkkää puuta myymällä. Yksi keskeisimmistä eroavaisuuksista sijoitusmuotojen saamien tulojen osalta on kestävän metsätalouden määräaikaisten rahoituslain mukainen ns. Kemera -tuki, joka on voimassa vuoden 2020 loppuun saakka. Kyseisen lain 4§:n mukaan myös yhteisöt, joiden omistajina ovat vain luonnollisia henkilöitä, ovat oikeutettuja Kemera -tukeen. Koska metsärahaston osuuksia voi omistaa myös muut kuin luonnolliset henkilöt, ei tukea ole metsärahastoille myönnetty. Kemera -tukien tarkoituksena on pyrkiä tehostamaan metsän taloudellista käyttöä etenkin nuoren metsän hoitoa tukemalla. Tästä johtuen etenkin sellaiset metsärahastot, joissa on paljon nuorta, hoidon tarpeessa olevaa metsää, eivät pysty ansaitsemaan niiden hoitoon kohdennettua tukea. Koska metsärahastot pyrkivät lähtökohtaisesti hoitamaan metsänsä mahdollisimman tehokkaasti ja sitä kautta saavuttamaan sijoittajilleen mahdollisimman suuren voiton, ei se voi jättää myöskään nuoria metsiään hoitamatta. Vaikka Kemera -tuet eivät tehostaisikaan metsärahastojen metsien hoitoa, asettaa sen puuttuminen metsärahastot ja metsärahastosijoittajat eriarvoiseen asemaan verraten sitä suoraan metsäomistukseen tai yhteismetsään, jotka ovat tukeen oikeutettuja.

Sijoituskohteen luovutus

Metsäsijoituksen vastikkeellisessa luovutuksessa sijoitus tuottaa usein joko voittoa tai tappiota. Vastikkeelliset luovutukset, myös yhteismetsän osuudet, jotka tuottavat sen luovuttajalle luovutusvoittoa, ovat TVL 32§:n mukaan verotettavaa pääomatuloa, jota säädellään TVL 45§:n mukaan. Tappiolliset luovutukset ovat vastaavasti vähennyskelpoisia luovutustappiota, joita säädellään TVL 50§:n mukaisesti.

Koska suoran metsän omistajan ja yhteismetsän on metsäkiinteistön luovutushetkellä lisättävä mahdollisesti käytetty metsävähennys luovutushintaan tai -tappioon, lisää se tämän verotettavaa luovutusvoittoa tai vastaavasti pienentää vähennettävää luovutustappiota. Koska metsärahastot ovat verovapaita yhteisöjä, ei niillä ole metsävähennysoikeutta eikä sen saamaa metsän luovutusvoittoa veroteta eikä puolestaan tappioita pystytä vähentämään.

Suoran metsän omistajan ja yhteismetsän jo käytetty metsävähennys saattaa nostaa myynnissä olevien metsätilojen hintoja, joka saattaa puolestaan vaikuttaa negatiivisesti etenkin metsärahastojen tulevaisuudessa hankittaviin metsäkiinteistöihin. Metsävähennyksen olemassaolon oheisvaikutus metsäkiinteistöjen mahdolliseen hintojen nousuihin voidaan perustella sillä, että pitkäaikaista sijoituskohdetta hankkivat suoran metsän ostajat tai metsän ostajat, jotka aikovat liittää metsänsä yhteismetsiin, saattavat olla valmiita maksamaan kohteesta enemmän, koska tietävät metsävähennyksen pienentävän heidän sijoituksesta saamansa tulon verotusta. Etenkin silloin, kun hankittavalta kohteelta on odotettavissa lähitulevaisuudessa suurempia tuloja esimerkiksi päätehakkuun myötä.

Koska saman metsärahaston osuudet ovat keskenään vertailukelpoisia, tulee metsärahasto-osuuksien luovutuksiin kyseeseen TVL 47§:n 4. kohdan säännös niiden luovutusjärjestyksestä, jonka mukaan se rahasto-osuus, joka on ensimmäisenä hankittu, tulee myös ensimmäisenä luovutetuksi. Suoran metsäomistuksen ja yhteismetsän osuuksien myynnissä ei luovutusjärjestyksellä ole merkitystä. Jos metsärahastoa on ensimmäisillä kerroilla pystytty hankkimaan selkeästi edullisemmin kuin jäljempinä kertoina, sijoittajan luovutusvoitoksi realisoituu enemmän verotettavaa pääomatuloa tai vastaavasti vähemmän vähennyskelpoista tappiota, kuin mitä muodostuisi silloin, kun voitaisiin luovuttaa niitä rahaston osuuksia, mitkä on hankittu viimeisimpänä ja ovat olleet hankintahetkellä kalliimpia

Koska yhteismetsän osuuksien luovutusjärjestyksestä ei ole erillistä sääntelyä, on saman yhteismetsän yhteismetsäosuuksien luovutus mahdollista toteuttaa esimerkiksi siten, että luovutetaan ne osuudet, jotka on hankittu kalliimmalla hinnalla viimeisimpänä. Sinänsä yhteismetsäosuuksien ja metsärahastojen luovutusjärjestykset voisivat olla samalla tavalla säänneltyjä, koska kummassakaan vaihtoehdossa sijoittajan sijoitus ei kohdennu mihinkään hallinnoitavien metsien osiin, vaan murtoluvun tavoin osuuteen joko metsärahastosta tai yhteismetsästä. Ilman luovutusjärjestyksen sääntelyä yhteismetsäosuuden luovuttaja voi siis pyrkiä pitkittämään mahdollisimman suuren luovutusvoiton saantia ja siitä maksettavaa luovutusvoiton veroa. Koska suoran metsän omistaja voi omistaa useita eri metsäkiinteistöjä, on myös sillä metsän luovutustilanteessa etuna luovuttaa ensimmäisenä esimerkiksi metsäkiinteistö, josta raukeaa kaikkein vähiten verotettavaa luovutusvoittoa. Suoran metsän omistajan luovuttaessa metsää, sen päällimmäisenä ajatuksena kuitenkin tuskin on miettiä

sitä, minkä metsän tai sen osan luovutuksesta raukeaisi vähiten luovutusvoittoa, vaan sitä, millaisen se haluaa metsäsijoitussalkun luovutuksen jälkeen olevan.

9 Johtopäätökset

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää sijoituksen elinkaaren verotuskysymykset, jotka liittyvät luonnollisen henkilön sijoittaessa eri metsäsijoituskohteisiin – suoraan metsään, yhteismetsään tai metsärahastoon. Koska vaihtoehtoiset sijoitustavat ovat tuloverotuksellisesti melko laaja-alaisia, rajausta oli syytä tehdä tarkasti, jottei tutkimuksen ulkopuolisia aiheita olisi käsitelty turhan pintapuolisesti. Rajausta asetettiin siten koskemaan ainoastaan tuloverotuksellisia kysymyksiä, ja arvonnäkövero erillisenä verona jätettiin tutkimuksessa kokonaisuudessaan käsittelemättä. Koska luonnolliset henkilöt ovat lähtökohtaisesti piensijoittajia, metsärahastojen osalta syvennettiin erikoissijoitusrahasto - muotoisiin metsärahastoihin, jolloin metsärahastot, jotka ovat kohdennettu enemmän institutionaalisille sijoittajille, jätettiin verotuksen osalta käsittelemättä. Vaikka Suomessa suuri osa metsäomaisuudesta siirtyykin seuraavalle omistajalle perinnön tai muun vastikkeettoman saannin seurauksena, olisi vastikkeettomien luovutusten kokonaisuuden käsitteleminen tutkimuksen osana aiheuttanut vaaran sen turhaan laajuuteen. Tutkimuksen onnistuneiden rajausten ansiosta sen ydin käsittelee luonnollisen henkilön keskeisimmät verotuskysymykset sen sijoittaessa edellä mainittuihin metsäsijoituskohteisiin.

Tutkimuskysymyksen ratkaisu oli ”De Lege Lata” – oikeustieteellisellä tavalla käsiteltynä melko selkeä, koska sen mukaan tutkimuksen tavoitteena on viitata voimassa olevaa lainsäädäntöä käytäntöön. Tutkimukseen soveltuvaa materiaalia oli paljon käytettävissä, koska metsäsijoituksesta voi ansaita tuloja kaikista tulonlähteistä ja kunkin tulonlähteen tuloa verotetaan kunkin verolain mukaan. Se puolestaan aiheutti vaaran relevantin tutkimusmateriaalin käyttöön. Käytetty tutkimusmateriaali perustui voimassa olevaan verolainsäädäntöön, mutta niiden soveltamiseen ja epäselvyyksiin saatiin apua oikeuskirjallisuudesta, Verohallinnon syventävistä vero-ohjeista sekä tuoreista asiantuntija-artikkeleista. Tutkimuksen ja relevantin tiedon kohdentamisen kannalta kunnian arvoisia olivat tutkimuksen yhteydessä toteutetut asiantuntijahaastattelut, jotka antoivat korvaamatonta tukea sekä lainsäädännön, että oikeuskirjallisuuden kiteyttämiseksi.

Tutkimuksessa saatiin vastaukset siihen, kuinka eri metsäsijoitusmuotoja verotetaan ja mitkä ovat niiden keskeiset eroavaisuudet luonnollisen henkilön verotuksessa. Lukijalle onnistuttiin siten saamaan selkeä käsitys siitä, kuinka voimassa olevaa verolainsäädäntöä sovelletaan luonnollisen henkilön sijoittaessa metsäomaisuuteen, kuinka verotuskäytäntö poikkeaa kustakin sijoitustavasta riippuen ja mikä sijoitustapa saattaisi kullekin lukijalleen olla sopiva, kun sijoituskohteena on metsä. Koska metsä on sijoituskohteena kasvattanut viime aikoina suosiotaan ja tutkimuksessa otettiin kantaa myös tälle vuodelle tapahtuneisiin, metsätalouteen liittyviin veromuutoksiin, oli tutkimuksen toteuttaminen ajankohdallisesti otollinen ja lukijoilleen lisäarvoa tuottava.

Koska metsäsijoittamiseen liittyvää verolainsäädäntöä on paljon, on metsään sijoittajan sisäistettävä paljon sijoitukseen liittyviä lainsäädännön vaikutuksia. Vaikka useilta eri tahoilta on olemassa erilaisia metsän sijoitusoppaita, ei niissä käsitellä sen syvempään sijoitusvaihtoehtoihin liittyvistä verotuksellista velvollisuuksista tai -oikeuksista. Otollisena jatkotutkimuksen aiheena voisi olla syventyä metsäsijoitusten vastikkeettomiin luovutuksiin. Vuoden 2017 alussa voimaan tuli metsälahjavähennys, jonka tavoitteena on edistää suoraan omistuksessa olevien metsien sukupolvenvaihdoksia. Vaikka metsälahjavähennys mahdollisesti parantaakin kansantalouden tehokkuutta, aiheuttaa se muut metsäsijoitusmuodot eriarvoiseen asemaan vastikkeettoman luovutuksen tilanteessa – etenkin silloin, jos omat metsät olisi esimerkiksi vasta hetki sitten liitetty yhteismetsään.

Lähteet

Haastattelut

Kiviranta, Tuomas. 2017. Senior Tax Advisor. Ernst & Young, Helsinki. Haastattelu 27.3.2017.

Pettersson, Harri. 2017. Senior Manager. Ernst & Young, Helsinki. Haastattelu 27.3.2017.

Tilli, Tapio. 2017. Rahaston hoitaja. Osuuspankki, Helsinki. Haastattelu 29.3.2017.

Kirjallisuus

Fasoulas, E., Manninen, P., Niiranen, V. 2014. Sijoittajan verotus. Finanssi- ja vakuutuskustannus, Helsinki.

Havia, P., Pettersson, H. 2015. Yhteismetsän vero-opas. Metsäkustannus, Tallinna.

Jauhiainen, Hannu. 2017. Metsäverokirja 2017. Metsäkustannus.

Linna, Martti. 2012. Metsänomistajan rahakirja. Metsäkustannus, Hämeenlinna.

Myrsky, M., Räbinä, T. 2014. Henkilökohtaisen tulon verotus. Talentum, Helsinki.

Nykänen, P., Räbinä, T. 2013. Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Talentum, Helsinki.

Paananen, R., Uotila, E., Liljeroos, H., Tilli, T. 2009. Metsän arvo. Metsäkustannus, Hämeenlinna.

Rantala, Satu. 2013. Uuden metsänomistajan kirja. Metsäkustannus, Porvoo.

Räbinä, T., Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum, Helsinki.

Sähköiset lähteet

Airaksinen, Markku. 2008. Summa-arvomenetelmä metsän markkina-arvon määrittämisessä. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 108. Väitöskirja. Julkaistu 18.4.2008. Viitattu 30.3.2017. Saatavilla: <https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/6140/isbn9789512292677.pdf?sequence=1>

Herrala, Olli. 2016. A. Metsäsijoittamisen suosio nyt huipulla. Kauppalehti. Julkaistu 20.12.2016. Viitattu 19.1.2017. Saatavilla: <http://app.kauppalehti.fi/uutiset/metsasijoittamisen-suosio-nyt-huipulla/KQ44DWaB>

Herrala, Olli. 2016. B. Metsärahastot pilaavat tuottoensa. Kauppalehti. Julkaistu 20.12.2016. Viitattu 25.1.2017. Saatavilla: <http://app.kauppalehti.fi/uutiset/metsarahastot-pilaavat-tuottoensa/2i924JrJ/uusimmat>

Horne, P., Haltia, E., Hietala, J., Kniivilä, M., Rämö, A-K. 2017. Metsäsektori 2017 – Kevät. Metsäalan tutkimusryhmä. Pellervon taloustutkimus. Julkaistu 11.4.2017. Viitattu 13.4.2017. Saatavilla: <http://www.ptt.fi/ennuste/metsaala.html>

Huovinen, Juha-Pekka. 2016. Metsätalouden veroilmoitus ja puun myyntitulot 2016. Veronmaksajat. Viitattu 16.3.2017. Saatavilla: <https://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/Metsatalouden-veroilmoitus-2016/Puun-myyntitulot/>

Huuskonen, Hannu. 2015. Metsä sijoituskohteena. Julkaistu 8.7.2015. Viitattu 25.1.2017. Saatavilla: <http://www.sijoittaja.fi/26571/metsa-sijoituskohteena/>

Hyytiäinen, K., Hannelius, S., Salminen, O. 2007. Yksityismetsien arvo tuotto-arvolaskelmien ja markkina-arvojen mukaan. Metsän tutkimuslaitos. Julkaistu 21.9.2007. Viitattu 30.3.2017. Saatavilla: http://www.maanmittaustieteidenseura.fi/maanmittaus/2007_2_hyytiainen_etal.pdf

Islander, Anu. 2016. Yhteismetsällä suunnitelmallista ja kannattavaa metsätaloutta. Metsäteollisuus. Julkaistu 19.10.2016. Viitattu 21.4.2017. Saatavilla: <https://www.metsateollisuus.fi/painopisteet/metsat-puuhuolto/puu-ja-metsapalvelumarkkinat/Yhteismetsalla-suunnitelmallista-ja-kannattavaa-metsataloutta-85.html>

Kalvila, Heikki. 2016. Metsätalouden harjoittamiseen räätälöity yritysmuoto suojaa pirstoutumiselta. Metsäteollisuus yhdistys. Julkaistu 1.3.2016. Viitattu 30.3.2017. Saatavilla: <http://www.lastuja.fi/2073-2>

Kangastalo, Esko. 2015. Metsäsijoittaminen: Yhteismetsä sijoituskohteena. Julkaistu 2.12.2015. Viitattu 31.1.2017. Saatavilla: <http://www.sijoittaja.fi/31818/metsasijoittaminen-yhteismetsa-sijoituskohteena/>

Kauppi, Anna. 2016. 100 hehtaaria riittää kannattavaan yhteismetsään. Metsänhoitoyhdistys. Julkaistu 3.3.2016. Viitattu 31.1.2017. Saatavilla: <http://www.smy.fi/artikkeli/100-hehtaaria-riittaa-kannattavaan-yhteismetsaan/>

Lainhuuto. 2017. Maanmittauslaitos. Viitattu 25.2.2017. Saatavilla: <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>

Luonnonvarakeskus: Metsäkiinteistöjen kauppahinnat. 2014. Viitattu 25.1.2017. Saatavilla: <http://www.metla.fi/metinfo/mo/metsakiinteistot.htm?alue=0&aika=2013&aika=2010&ko=0&jarj=0&submits=Hae+tiedot>

Luonnonvarakeskus: Hakkuukertymä ja puuston poistuma. 2017. Viitattu 15.2.2017. Saatavilla: http://statdb.luke.fi/PXWeb/pxweb/fi/LUKE/LUKE__04%20Metsa__02%20Rakenne%20ja%20tuotanto__10%20Hakkuukertyma%20ja%20puuston%20poistuma/01_Hakkuukertyma.px/chart/chartViewColumn/?rxid=dc711a9e-de6d-454b-82c2-74ff79a3a5e0

Luonnonvarakeskus: Metsämaan omistus. 2013. Yksityisten henkilöiden omistamat metsätilakokonaisuudet. Viitattu 25.1.2017. Saatavilla: http://statdb.luke.fi/PXWeb/pxweb/fi/LUKE/LUKE__04%20Metsa__02%20Rakenne%20ja%20tuotanto__02%20Metsamaan%20omistus/02_Yksityishenk_omist_metsatilakok.px/chartViewColumn/?rxid=06e28c87-2e74-42c0-a16e-2676b37c12c5

Matilainen, J. Mulari, J. 2017. Yhteismetsät. Metsäkeskuksen perehdytysaineisto yhteismetsien avainhenkilöille. Viitattu 21.4.2017. Saatavilla: <https://www.metsakeskus.fi/yhteismetsat>

Metsäkeskus. 2012. Yhteismetsä on metsänomistajan ja metsän parhaaksi. Yhteismetsäesite 3/2012. Viitattu 27.1.2017. Saatavilla: https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/yhetsimetsaesite_suomeksi.pdf

Metsän tutkimuslaitos. 2012. Metsänomistajat ikääntyvät ja eläköityvät. Julkaistu 17.2.2012. Viitattu 25.1.2017. Saatavilla: <http://www.metla.fi/uutiskirje/metsatalous-ja-yhteiskunta/2012-01/uutinen-1.htm>

Metsätilan omistus- ja hallintamuodot. 2016. Metsäkeskus. Viitattu 24.2.2017. Saatavilla: <https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistus-ja-hallintamuodot#.VW9Ztmcw-M-.Luetu>

Metsäyhtymä. 2016. MetsäForest: Vinkit ja faktat. Viitattu 27.1.2017. Saatavilla: <https://www.metsaforest.com/fi/Vinkit-ja-faktat/Pages/metsayhtyma.aspx>

Mikkilä, Ari. 2015. Kannattaako metsää ostaa? Stora Enso. Julkaistu 9.2.2015. Viitattu 12.2.2017. Saatavilla: <https://www.storaensometsa.fi/kannattaako-metsaa-ostaa/>

Mustonen, Antti. 2015. Metsärahasto tuli taviksen ulottuville. Julkaistu 23.1.2015. Viitattu 1.2.2017. Saatavilla: <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/metsarahasto-tuli-taviksen-ulottuville/hDafeBhw>

Oksaharju, Jukka. 2015. Warren Buffetin yhdeksän avainta menestykseen. Nordnetblogin. Julkaistu 25.10.2015. Viitattu 19.1.2017. Saatavilla: <http://www.nordnetblogin.fi/warren-buffettin-yhdeksan-avainta-menestykseen-2/25/10/2015/>

Poutanen, Ari. 2014. Metsien vakuuttaminen kallistuu- ”Metsävakuutustoiminta on ollut tappiollista”. Julkaistu 12.11.2014. Viitattu 12.2.2017. Saatavilla: <http://www.lansisavo.fi/uutiset/lahella/metsien-vakuuttaminen-kallistuu-metsavakuutustoiminta-ollut-tappiollista-228112>

Puikko, Juho. 2014. Ylä- ja alaharvennuksen vaikutus männiköiden ja kuusikoiden kasvuun sekä tuotokseen. Pro gradu -tutkielma: Metsätieteiden laitos, Helsinki. Viitattu 15.2.2017. Saatavilla: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/43061/Pro%20gradu_Juho%20Puikko.pdf?sequence=1

Salakari, Martti. 2008. Metla: Laatuseloste. Julkaistu 31.10.2008. Viitattu 10.2.2017. Saatavilla: <http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/laatu/mhmpptermi.htm>

Sijoitusrahasto-opas. 2015. Pörssisäätiö. Julkaistu 30.4.2015. Viitattu 6.5.2017. Saatavilla: http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2015/05/sijoitus_rahasto_opas_2015_b.pdf

Simola, Ulla. 2016. Metsään pääsee jo pienelläkin rahalla. Taloustaito. Julkaistu 22.8.2016. Viitattu 13.3.2017. Saatavilla: <https://www.taloustaito.fi/Sijoitukset/Rahastot/metsaan-paasee-jo-pienellakin-rahalla/>

Simola, Ulla. 2017. Yhteismetsän verotus keveni entisestään. Taloustaito. Julkaistu 28.2.2017. Viitattu 12.5.2017. Saatavilla: <https://www.taloustaito.fi/Sijoitukset/Muut-sijoitukset/yhteismetsan-verotus-keveni-entisestaan/>

Susi, Anu. 2016. Kilpailu myytävistä metsätiloista nostaa niiden hintoja ja nipistää rahastojen tuottoja. Julkaistu 20.12.2016. Viitattu 1.2.2017. Saatavilla: <http://www.aarrelehti.fi/uutiset/kauppalehti-mets%C3%A4rahastot-maksavat-mets%C3%A4st%C3%A4-ylihintaa-1.173108>

Tiura, Eija. 2016. Energiapuusta lisätuloja metsänomistajalle. Poltelehti 4/2016. Viitattu 2.3.2017. Saatavilla: <http://www.poltelehti.fi/12/tase-energiapuusta-lisatuloja-metsanomistajille>

Tolonen, Laura. 2016. Haluatko sijoittaa lähes riskittömään kohteeseen? Osta vihreää kultaa. Yle. Julkaistu 29.2.2016. Viitattu 31.1.2017. Saatavilla: <http://yle.fi/uutiset/3-8702635>

Tärkeää tietoa metsänomistajille. 2015. Tiedotuslehti metsänhoitoyhdistyksen jäsenyydestä ja MTK:n järjestöuudistuksesta. Viitattu 12.2.2017. Saatavilla: http://www.mhy.fi/sites/default/files/toimihenkilosivut/tarkeaa_tietoa_metsanomistajalle-infolehti.pdf

Uotila, Esa. 2014. Metsätilastotiedote 52/2014. Metsäntutkimuslaitos. Julkaistu 15.12.2014. Viitattu 24.1.2017. Saatavilla: <http://www.metla.fi/metinfo/tilasto/julkaisut/mtt/2014/metsasij1983-2013.pdf>

Viitala, E-J., Leppänen, J. 2014. Yhteismetsien verotusaseman ja sääntelyn kehitys: lainsäädännön muutokset ja niiden ohjausvaikutukset. Metsätieteen aikakauskirja 1/2014. Viitattu 6.5.2017. Saatavilla: <https://metsatieteen aikakauskirja.fi/pdf/article6651.pdf>

Viitala, Esa-Jussi. 2008. Kiinteistö- ja sijoitusrahastot uusina metsänomistusmuotoina. Metsätieteen aikakauskirja 1/2008. Viitattu 1.2.2017. Saatavilla: <http://www.metla.fi/aikakauskirja/full/ff08/ff081042.pdf>

Yhteismetsien kiinteistöoikeus. 2014. Perehdytysaineisto yhteismetsien avainhenkilöille. Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto: Eurooppa investoi maaseutualueisiin. Perehdytysaineisto 4/2014. Viitattu 21.4.2017. Saatavilla: https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/perehdytys_4_yhteismetsien_kiinteistooikeus.pdf

Yhteismetsän verotus. 2014. Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto: Eurooppa investoi maaseutualueisiin. Päivitetty 15.4.2014. Viitattu 11.2.2017. Saatavilla: https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/perehdytys_3_yhteismetsan_verotus_pdf.pdf

Yhteismetsät. 2016. Metsäkeskus. Viitattu 30.3.2017. Saatavilla: <https://www.metsakeskus.fi/yhteismetsat>

Virallislähteet

Arvopaperien luovutusvoittojen verotus. A71/200/2014. Verohallinnon syventävät vero-ohjeet. Päivitetty 31.5.2016. Viitattu 13.3.2017. Saatavilla: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Arvopaperien_luovutusvoittojen_verotus\(39866\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Arvopaperien_luovutusvoittojen_verotus(39866))

HE 158/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle metsälahjavähennystä koskevaksi lainsäädännöksi. Hallituksen esitys 22.9.2016. Viitattu 6.5.2017. Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2016/20160158>

HE 176/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle yrittäjävähennystä koskevaksi lainsäädännöksi. Hallituksen esitys 6.10.2016. Viitattu 24.2.2017. Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2016/20160176#idp456939616>

HE 6/2017. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kestävän metsätalouden määräaikaisen rahoituslain muuttamisesta. Hallituksen esitys 16.2.2017. Viitattu 13.4.2017. Saatavilla: <https://www-edilex-fi.libproxy.aalto.fi/he/20170006?allWords=mets%C3%A4talouden+m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4aikainen+rahoituslaki+mets%C3%A4rahasto&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=669860>

Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki. 23.1.2015/34. Viitattu 16.2.2017. Saatavilla: <http://finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150034>

Kokonaan kiinteistöverotuksen piiriin kuuluvan kiinteistön ja maatilaan kuuluvan kiinteistön rajanvetoa. A43/200/2014. Verohallinnon syventävät vero-ohjeet. Päivitetty 2.6.2014. Viitattu 31.3.2017. Saatavilla: https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_kannanottoja/Kiinteistoverotus/Kokonaan_kiinteistoverotuksen_piiriin_ku

Laki kaupanvahvistajista. 24.7.2009/573. Viitattu 10.3.2017. Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20090573>

Laki metsänhoitoyhdistyksistä. 10.7.1998/534. Viitattu 12.2.2017. Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1998/19980534>

Laki verotusmenettelystä. 18.12.1995/1558. Viitattu 17.3.2017. Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558#L4P33>

Liikkeen- ja ammatinharjoittajan elinkeinotoiminnan nettovarallisuus tuloverotuksessa. A20/200/2016. Verohallinnon syventävät vero-ohjeet. Päivitetty 16.2.2016. Viitattu 23.4.2017. Saatavilla: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Liikkeen_ja_ammatinharjoittajan_elinkein\(39368\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Liikkeen_ja_ammatinharjoittajan_elinkein(39368))

Maakaari 12.4.1995/540. Viitattu 10.3.2017. Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540#a24.7.2009-572>

Yhteismetsälaki. 14.2.2003/109. Viitattu 9.4.2017. Saatavilla:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030109>

Yhteismetsäosuuden hankkimisvelan koron vähennyskelpoisuus. A104/200/2015.
Verohallinnon syventävät vero-ohjeet. Päivitetty 22.9.2015. Viitattu 30.3.2017. Saatavilla:
[https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_kannanottoja/Henkilöverotus_ja_ennakkoperinta/Yhteismetsäosuuden_hankkimisvelan_koron_\(38363\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_kannanottoja/Henkilöverotus_ja_ennakkoperinta/Yhteismetsäosuuden_hankkimisvelan_koron_(38363))